

Algemene huurvoorwaarden



Definities

De verhuurder;

Stichting Woonborg statutair gevestigd in Vries, gemeente Tynaarlo.

De huurder;

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur heeft gesloten, voor zelfstandige woonruimte.

Het gehuurde;

De woonruimte, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten. Onder woonruimte, zelfstandige woonruimte, prijs, huurprijs en servicekosten wordt verstaan wat daarover wordt verstaan in afdeling 5 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

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.

2.2

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als de overeenkomst 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 deze overeenkomst en de Wet voortvloeien.

2.4

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van zijn verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

De verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

3.2

Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst is tussen de huurder en de verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De huurder en de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, behalve als het om een vergoeding gaat voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats. De bijdrage van deze fondsen kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie en/of inflatie gewijzigd worden.

4.2

Het tussen de verhuurder en de huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, met uitzondering van een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, alleen 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

De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag als de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

4.4

Indien niet ten minste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethode 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.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 5

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:

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

De algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 6

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

De algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 7

7.1

De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op IBAN van de verhuurder. Vanaf de eerste van de maand is de huurder voor de termijn voor die maand in verzuim, en is hij wettelijke rente verschuldigd.

7.2

De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behalve in het geval van artikel 7:206, lid 3 Burgerlijk Wetboek. De huurder zal in dat geval zijn voornemen schriftelijk, per aangetekende brief, aan verhuurder kenbaar maken onder opgave van een specificatie van de te verrichten werkzaamheden, en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

7.3

De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

7.4

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 onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.5

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7.6

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel

of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of 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 onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- vanaf de dag van constatering en dit bedrag te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

7.7

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, rondom of in de directe nabijheid van 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 jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.8

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- vanaf de dag van constatering en dit bedrag te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

7.9

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. De huurder levert de tuin bij het einde van de huur net zo op als deze was bij het begin van de huur tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen.

7.10

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 ook. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

7.11

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

7.12

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.

7.13

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.

7.14

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 deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door de huurder

Artikel 8

8.1

Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen, overeenkomstig het Besluit kleine herstellingen, als bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

8.2

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door de overheid of de verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

Artikel 9

9.1

De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

9.2

De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

9.3

Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de 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. Als de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

9.4

De bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 10

10.1

Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

10.2

Aan het einde van de huurovereenkomst moeten de aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen weer ongedaan worden gemaakt tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen of tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder deze aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen worden overgenomen door de nieuwe huurder.

10.3

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 van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting(en) en aansprakelijkheid.

De verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven, of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

10.4

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door de huurder.

10.5

De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

10.6

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 door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

10.7

De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

10.8

Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1

Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

11.2

Opzegging door de 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. De huurder moet een opzeggingstermijn van één maand in acht nemen.

11.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden.

11.4

De opzegging door de verhuurder kan alleen geschieden op grond van één of meer van in Burgerlijk Wetboek, genoemde gronden.

11.5

De huurder is verplicht, als de verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden, na hun legitimatie, gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

12.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde overeenkomstig de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico van de verhuurder komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

12.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen de huurder en de verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opname-rapport.

12.3

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. 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.
- b. door de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen moeten aan het einde van de huurovereenkomst weer ongedaan worden gemaakt tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen of tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder deze aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen worden overgenomen door de nieuwe huurder.

- c. onverminderd het in 12.3 bepaalde, is de huurder altijd gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2, bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

12.4

Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle hierdoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht in dat geval deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

12.5

In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen zonder dat op de 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven, middels een daartoe door de verhuurder beschikbaar gesteld formulier die door de vertrekkende en de opvolgende huurder is ondertekend.

De aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

De 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 de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.

13.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Het in verzuim zijn van de huurder en de verhuurder

Artikel 14

14.1

Als één 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 ander partij gerechtelijke en of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

14.2

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in achtname van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij ten minste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

Boete

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig 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.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1

Als een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeen gekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de 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 Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3

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 terzake 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 terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers terzake.

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.

Aldus vastgesteld te Vries op 1 oktober 2014

(In gebruikname per 1 december 2014)

(Bij de Algemene Huurvoorwaarden hoort de bijlage Besluit Kleine Herstellingen)