

# Algemene Huurvoorwaarden De Huismeesters

## artikel 1 onderdeel van de huurovereenkomst

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijziging van de huurovereenkomst of van de Algemene Huurvoorwaarden kan slechts schriftelijk overeengekomen worden.
3. Op de huurovereenkomst wordt van toepassing verklaard de meest recente editie van de algemene huurvoorwaarden van verhuurder. Verhuurder komt het recht toe deze algemene huurvoorwaarden aan te vullen en te wijzigen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. Huurder is gebonden aan de nieuwe algemene huurvoorwaarden indien Stichting De Huurdersraad De Huismeesters als bedoeld in artikel 15 lid 2 van deze huurvoorwaarden, op voet van het bepaalde in artikel 16 van de samenwerkingsovereenkomst met die wijzigingen c.q. aanvullingen heeft ingestemd. Verhuurder is gehouden huurder schriftelijk op de hoogte te stellen van de gewijzigde algemene voorwaarden. Verhuurder zal huurder een kopie zenden van de nieuwe algemene huurvoorwaarden dan wel bevestigen op welke wijze (via de website van verhuurder) huurder van de nieuwe algemene huurvoorwaarden kennis kan nemen. Verhuurder is gehouden op eerste verzoek van huurder een schriftelijk exemplaar van de algemene huurvoorwaarden kosteloos toe te zenden.

## artikel 2 meer dan één huurder

1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben ieder een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen. Ieder van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de in lid 1 bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
3. Om de overeenkomst ten aanzien van alle huurders te doen eindigen moet de opzegging aan of door allen geschieden. Vindt de opzegging slechts door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

### artikel 3 de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

1. Verhuurder zal het gehuurde uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Binnen een redelijk termijn na aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen in een beschrijving vastleggen. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
3. Indien door huurder bij het in gebruik nemen van het gehuurde en na het vaststellen van de bovengenoemde beschrijving een gebrek wordt geconstateerd, is huurder verplicht hiervan schriftelijk binnen een maand melding te maken. Een dergelijk gebrek wordt door de verhuurder binnen een redelijk termijn verholpen.

### artikel 4 huurprijs

1. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd. Daarbij worden eventuele hierop van toepassing zijnde voorschriften van de overheid in acht genomen.
2. Indien sprake is van een huurovereenkomst woonruimte met een niet-geliberaliseerde-huurprijs als bedoeld in de Uitvoeringswet Huurprijzen, vindt jaarlijks een huurprijsaanpassing plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2. van de huurovereenkomst.
3. Indien sprake is van een huurovereenkomst woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek, vindt de jaarlijkse huurprijswijziging als bedoeld in artikel 3.3. van de huurovereenkomst plaats op basis van indexering en met inachtneming van het navolgende.
  - uitgangspunt van de wijziging is de indexeringsclausule gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100) met een opslag van maximaal 5 %, per jaar vast te stellen door verhuurder;
  - de gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand, die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalender maand, die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, vermeerderd met een opslag van maximaal 5%;
  - het opslag percentage wordt jaarlijks, minimaal 1 maand voordat de huurprijswijziging ingaat, schriftelijk door verhuurder aan huurder bekendgemaakt;
  - indien toepassing van de hiervoor bedoelde / omschreven indexclausule zou leiden tot een huurverlaging, blijft toepassing van indexering achterwege maar behoudt verhuurder het recht de huurprijs middels de opslag te verhogen tot maximaal 5%;

- indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd;
- bij verschil van mening omtrent een vergelijkbaar indexcijfer zullen huurder en verhuurder de directeur van het CBS verzoeken op basis van een bindend advies een uitspraak te doen. De eventueel daaraan verbonden kosten komen voor rekening van beide partijen ieder voor de helft.
- indien het CBS haar activiteiten volledig staakt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd van de instantie die uit het CBS voorkomt of een instantie met een vergelijkbare functie en kan bij verschil van mening over het te hanteren indexcijfer door de meest gereede partij aan de directeur van die instantie een uitspraak worden gevraagd die bindend is. De eventueel aan dit bindend advies verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

## artikel 5      bijkomende leveringen en diensten door verhuurder

1. Naast de huurprijs zullen er, indien overeengekomen, de huurder verrekenbare en niet verrekenbare servicekosten in rekening worden gebracht.
2. Van de verrekenbare servicekosten verstrekt verhuurder huurder elk jaar binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar een naar soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend.
3. De niet verrekenbare servicekosten kunnen jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de door verhuurder vastgestelde regels.
4. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij 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 de overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## artikel 6 ter zake van waarborgsom

1. Verhuurder is geen rente verschuldigd over de waarborgsom.
2. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met deze waarborgsom.
3. Iedere keer dat huurder ter zake van een verplichting tot voldoen van een geldsom jegens verhuurder in verzuim is, komt verhuurder het recht toe de waarborgsom daarvoor aan te spreken.
4. In geval de waarborgsom door verhuurder is aangesproken zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorg dragen voor voldoening van een nieuwe waarborgsom, respectievelijk voldoening van een zodanige bijbetaling dat verhuurder weer over de volledige waarborgsom als bepaald in de huurovereenkomst kan beschikken.
5. Indien de huurovereenkomst is geëindigd c.q. ontbonden en huurder aanspraak heeft op terugbetaling van (een deel van) de waarborgsom, zal verhuurder op eerste verzoek van huurder het verschuldigde voldoen.

## artikel 7 de algemene verplichtingen van de verhuurder

1. Verhuurder is verplicht het rustig genot van het gehuurde te verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het huurgenot veroorzaakt door derden.
2. Verhuurder is verplicht het gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhouds-werkzaamheden te verrichten voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
3. Op aangeven van huurder zal verhuurder gebreken aan het gehuurde verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.

## artikel 8 de algemene verplichtingen van huurder

1. Huurder zal er voor zorgen dat de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand in het bezit zullen zijn van de verhuurder.
2. Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, is huurder naast de wettelijke rente aan verhuurder incassokosten verschuldigd. Deze incassokosten worden vastgesteld op maximaal het bedrag dat overeenkomstig de meest recente "Staffel Incassokosten in rolzaken Sector Kanton" als opgesteld door de gezamenlijke Rechtbanken in rekening kan worden gebracht c.q. wordt toegewezen. Voor het geval de gezamenlijke Rechtbanken niet langer een dergelijk document c.q. een dergelijke staffel publiceren, worden de incassokosten vastgesteld op de daadwerkelijke kosten met een minimum van 15% van de verschuldigde hoofdsom.
3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk wetboek. Alvorens huurder zich op artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek beroept, dient huurder dit schriftelijk per aangetekende brief aan verhuurder mede te delen onder gespecificeerde opgave van de daartoe te verrichten werkzaamheden en daarmee gemoeid zijnde kosten en van de hinder die de werkzaamheden voor omwonenden met zich meebrengen.
4. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
5. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
6. Huurder zal het gehuurde van voldoende meubilering en stoffering voorzien. Indien het gehuurde een etagewoning betreft, zal de huurder onder de vloerbedekking, vooral als dit contactgeluiden met zich meebrengt, een laag geluidsisolerend materiaal van voldoende dikte aanbrengen.
7. Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor opslag van zaken, van welk aard dan ook, of voor het stallen van auto's, caravans, boten, e.d. Bomen en struiken dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid.

8. Huurder zal zowel een eventuele tuin, trappenhuizen, portalen en galerijen alsmede de verdere woonomgeving op generlei wijze bevuilen, vervuilen of bekladden en overeenkomstig hun bestemming gebruiken. Verhuurder is zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd op kosten van huurder de door huurder vervuilde of bekladderde ruimte te fatsoeneren. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen.
9. 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 aan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.
10. 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.
11. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen te telen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de opiumwet of Wetboek van Strafböek strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst op kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
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. Huurder is verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
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.

14. 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 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.

#### artikel 9 de herstellingen door huurder

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen komen voor rekening van de huurder.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht (service onderhoud), vakkundig uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

#### artikel 10 het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil veranderen, aanpassen of verbeteren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 8 (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 omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

4. In afwijking van het vorige lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
  - werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurder;
  - het belang van de verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
5. Verhuurder zal huurder en/of aanwezige huurderscontactgroep van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in het vorige lid bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder en/of huurderscontactgroep daartoe overleg te voeren.
6. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van een verandering zoals bedoeld in lid 3 en 4, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de eventueel daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

## artikel 11    het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

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 of toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
2. Huurder heeft vooraf schriftelijk toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op - en aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimte en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin), alsmede voor het plaatsen van schotelantennes.
3. Verhuurder treedt, na een schriftelijke melding van de huurder, in overleg met de huurder, ter zake van de mate van zelfwerkzaamheid van de huurder en de hulp van de verhuurder, de uitvoering van de door de huurder gewenste wijzigingen aan het gehuurde, de financiële dekking hiervan en de consequenties welke de zelf aangebrachte voorziening heeft voor de geldende huurprijs.

4. Verhuurder zal zijn standpunt ten aanzien van de melding schriftelijk en met redenen omkleed aan huurder moeten meedelen. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
  - a. aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
  - b. het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - c. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - d. het onderhoud van de verandering;
  - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
  - g. aantasting van de woonomgeving (bijvoorbeeld schotelantennes).
5. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
6. 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.
7. 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 van door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
8. Voor alle door de huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen, conform de regelingen welke de verhuurder hiervoor heeft opgesteld, heeft verhuurder de onderhoudsverplichting vanaf het moment dat het huurcontract wordt beëindigd. De huurder is verantwoordelijk voor de veranderingen die hij in het gehuurde heeft aangebracht, als hij deze veranderingen niet heeft gemeld bij de verhuurder.

## artikel 12 de beëindiging van de huur

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. De opzegging kan plaatsvinden tegen elke werkdag van een kalendermaand mits deze niet valt op een algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt een maand.  
Alle huurders die op het contract staan moeten de opzeggingsbrief ondertekenen. Indien huurder getrouwd is of geregistreerd partnerschap heeft, dient de opzeggingsbrief mede door diens echtgeno(o)t(e) of partner te worden ondertekend.

3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt tegen de eerste van de maand 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.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk wetboek genoemde gronden.
5. Huurder en verhuurder kunnen ten alle tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
6. Huurder is verplicht, als verhuurder na het beëindigen van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
7. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel geldt dat bij overlijden van de huurder, indien geen andere huurder in het gehuurde achterblijft, de huurovereenkomst door de erven of nabestaanden van huurder mag worden beëindigd met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 14 dagen.

### artikel 13 de oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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 van de opgeleverde staat van het gehuurde 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.
2. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin vastgelegd wordt welke herstellingen voor het eind van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt dat verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen door huurder ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook voor aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10 lid 4.

Algemene Huurvoorwaarden De Huismeesters, vastgesteld op 1 oktober 2011

4. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder 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 3 bij aanvang van de huur bevond.
5. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking 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.
6. Van de goederen, die aan het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde door de huurder zijn achtergelaten, wordt de huurder geacht, tenzij uitdrukkelijk anders met de verhuurder is overeengekomen, afstand gedaan te hebben. Verhuurder is gerechtigd deze goederen voor rekening van huurder te verwijderen zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

#### artikel 14 aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die tijdens de huurtijd is ontstaan, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de 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.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, rioleringen, installaties, apparatuur en buizen welke zich in, aan, op bij het gehuurde bevinden.
3. Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorig lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van de verhuurder of constructiefouten van het gehuurde.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging

of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, onlusten, molest en andere calamiteiten.

## artikel 15    inspraak en overleg

1. Verhuurder zal plannen betreffende grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten conform wettelijke voorschriften aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.
2. Verhuurder heeft in december 2008 een herziene samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Stichting Huurdersraad De Huismeesters, waarin uitvoerig de inspraak en overleg is geregeld tussen verhuurder, huurder en huurdersorganisatie. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een exemplaar van de samenwerkingsovereenkomst ter beschikking stellen.

## artikel 16    overige bepalingen

1. In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de overeenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten en alle overige kosten voor juridische bijstand, zowel in als buiten rechte aan verhuurder te voldoen.
2. Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van de huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
3. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of 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.