



de Delthe
WONINGSTICHTING



De algemene huurvoorwaarden

Uitleg van enkele begrippen

Verhuurder

Woningstichting De Delthe, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Usquert.

Huurder

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een huurovereenkomst betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

Zelfstandige woonruimte

Zelfstandige woonruimte: woonruimte met eigen toegang, welke de huurder kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) buiten de woonruimte.

Het gehuurde

De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.

Gemeenschappelijke ruimten

Ruimten zoals trappenhuizen, kelders, zolders, garages, bergingen, gangen, tuinen, binnenplaatsen, recreatieruimten, gemeenschappelijke ruimten, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.

Medehuurder

De natuurlijke persoon als bedoeld in Boek 7, de artikelen 266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.

Met deze vernieuwde versie van de algemene huurvoorwaarden vanaf 1 mei 2015 komt de voorgaande versie te vervallen. De aanpassingen zijn vooral bedoeld om het woongenot en de leefbaarheid beter te kunnen garanderen.

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 overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2 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.

2.3 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven 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.

2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

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 haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, mits dit een werkdag is.

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

Servicekosten

Artikel 4

4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan 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, 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 om die reden geen verrekening plaats.

4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, met uitzondering van een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend 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 en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en waarmee ten minste 70% van die huurders 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 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 voorschot bedrag, indien:

- a.** 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
- b.** verhuurder huurder over wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventuele aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

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 voor rekening van huurder komen op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door storting of overschrijving van het verschuldigde bedrag op de bankrekening van de verhuurder. 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 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, met uitzondering van het geval in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

Huurder zal verhuurder schriftelijk ingebreke stellen voordat huurder overgaat op enige verrekening zoals bedoeld in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Boek 7, artikel 206, lid 3: Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

6.3 Verder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Overtreding van wettelijke regels of van plaatselijke verordeningen wordt geacht strijdig te zijn met het bepaalde in de huurovereenkomst. Dit kan de verhuurder aanleiding geven de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Handelingen die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, leiden bij constatering altijd tot tussentijdse huuropzegging.

6.4 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is de huurder niet toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder vooraf, om 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.

6.5 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

6.6 De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de 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. Hieronder wordt eveneens maar niet uitsluitend verstaan: overlast als gevolg van prostitutie, drugs- of overmatig alcoholgebruik in of buiten het gehuurde. Ook dient de 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.

6.7 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 onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

6.8 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan op het gehele bij de woning behorende erf bouwwerken, getimmerten, schuttingen, planken, voertuigen, zand of materialen van welke aard dan ook te plaatsen of te hebben. Daarnaast is het huurder niet toegestaan om het dak van het gehuurde te betreden.

6.9 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen vee of pluimvee.

6.10 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.

6.11 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, evenals gebreken aan het gehuurde onmiddellijk 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.

6.12 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 ook verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.13 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 hiervoor genoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals beschreven in de informatiemap bij het Hoofdstuk: Onderhoud huurder zal bedoelde werkzaamheden vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen, tenzij tussen huurder en verhuurder is overeengekomen dat deze werkzaamheden - al dan niet op basis van een servicefonds - tegen vergoeding door verhuurder worden verricht.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

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 vermoed redelijk te zijn, als 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 de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging van het tijdstip op werkdagen plaats, dringende gevallen echter uitgezonderd.

Tuinonderhoud en erfscheiding

Artikel 9

9.1 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als siertuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van de verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Indien huurder een deel van de tuin wil verharden, is huurder verplicht de afwatering zo in te richten, dat daarvan het water niet op het erf van iemand anders afloopt. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien dit niet bij de wet of verordening verboden is.

9.2 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- en vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

9.3 Indien en voor zover door of vanwege de verhuurder geen afrastering of afscheiding van de voor- en achtertuin is aangebracht, is de huurder hiertoe bevoegd met inachtneming van wat in het vierde en vijfde lid van dit artikel is bepaald.

9.4 De afrastering of afscheiding vóór en opzij van de achtertuin mag uitsluitend bestaan uit een hekwerk, schutting of levende haag met een hoogte van maximaal 1.80 m.

9.5 De afrastering of afscheiding achter en opzij van de voortuin mag uitsluitend bestaan uit een hekwerk, schutting of levende haag met een hoogte van maximaal 1.00 m.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder (ZAV)

Artikel 10

10.1 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 als het gaat om veranderingen die gevaar,

overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

10.2 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 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.

10.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) welke door huurder zijn overgenomen.

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

10.6 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte (of overgenomen) veranderingen of toevoegingen op eerst aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1 Opzegging van de huurovereenkomst dient schriftelijk of per e-mail te geschieden.

11.2 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 en maximaal drie maanden in acht te 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 één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden.

11.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.5 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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

12.1 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. En wel in de staat, waarin hij het gehuurde in overeenstemming met de beschrijving die huurder bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behalve voorzover 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.

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

12.3 Ten aanzien van door 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 aangedaan konden 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) verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt; huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen; huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en 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 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst 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 nu voor dat moment verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

12.5 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van die 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 kennisgegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13

13.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze voor eigen gedragingen aansprakelijk en voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

13.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of 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 huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1 Indien een der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die als gevolg van de wet of de huur-

overeenkomst op hem rust en waardoor de andere partij gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, 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.

14.3 Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijke persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming 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 tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijke 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,-.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 15

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 feitelijke gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precario-rechten, 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.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1 Indien 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 in dat geval als overeengekomen dat wat 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, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglement voortvloeiende voorschriften over het gebruik, in acht te nemen. Ook is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst 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 transport overeenkomst 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.

16.3 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijzigingen past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

Boete

Artikel 17

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2015, 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.





Woningstichting “De Delthe”

Raadhuisstraat 5,
9988 RE Usquert

Postbus 2
9988 ZG Usquert

Tel.: 0595-423106

Fax: 0595-425049

E-mail: info@dedelthe.org

Internet: www.delthe.nl