

ALGEMENE HUURVOOR- WAARDEN

VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn vastgesteld door het bestuur van Maasdelta d.d. 28 november 2011 en zijn van toepassing met ingang van 1 januari 2012.

Begripsbepalingen: in deze algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

Verhuurder:

Stichting Maasdelta Groep, statutair gevestigd te Spijkenisse en tevens kantoorhoudend in Hellevoetsluis en Maassluis.

Huurder:

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

Zelfstandige woonruimte:

Een gebouwde onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek (BW) die een zelfstandige woning is als bedoeld in artikel 7:234 BW.

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Meerdere huurders

Artikel 2

1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig huurrecht dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. 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 van de servicekosten verschuldigd.

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.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet 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.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.
2. Vóór 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.

Huurprijs

Artikel 4

De huurprijs kan worden gewijzigd volgens de daarvoor geldende landelijke regelgeving. Indien deze regelgeving niet van toepassing is, wordt de huurprijs jaarlijks aangepast op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze.

Woonplaatskeuze van huurder

Artikel 5

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde totdat huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst zijn nieuwe adres schriftelijk aan verhuurder heeft doorgegeven.

Servicekosten

Artikel 6

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat voorafgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds.

Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats. Wel kan aan huurders een bedrag worden teruggestort om te voldoen aan de eisen van de Huurcommissie ten aanzien van Fondsvorming of als verhuurder met de lokale huurdersraad afspraken heeft gemaakt over het maximale saldo van het glasfonds.

2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, 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.
3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 7

1. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden, maar verhuurder zal niet nalaten om bij extreme overlast door derden die maatregelen te nemen die redelijkerwijs van verhuurder kunnen worden verlangd.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek, tenzij dit aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade veroorzaakt is door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

Algemene verplichting van huurder

Artikel 8

1. Huurder voldoet de te betalen huurprijs in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf

als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend 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.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of een complex, waartoe gemeenschappelijke ruimten en terreinen behoren, zal huurder ertoe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.

5. 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.
6. Indien huurder 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. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde kan die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
8. 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.
9. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.
10. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. voertuigen, kindercaravans, fietsen, plantenbakken, winkelwagens, vuilniszakken, grof vuil of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen.
 - b. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken.
 - c. geluidsoverbrennende, zogenaamde "harde", vloerbedekking toe te passen in meergezinswoningen

(flatwoningen, bovenwoningen, etc).

Het aanbrengen van “harde” vloerbedekking is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder en onder de volgende voorwaarden: “De vloerbedekking dient van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluids)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig en met een “zwevende” vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer (isolerende onderlaag: ICO is plus 10 decibel of meer) en met de wanden.”

Bij klachtenmelding dient huurder op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarde voldoet.

11. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, van welke omvang dan ook, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
12. Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken en te onderhouden zodat deze een verzorgde indruk maakt en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d.
13. Tenzij in de huurprijs en de servicekosten hiervoor een vergoeding in rekening wordt gebracht, zijn huurders in complexen met gemeenschappelijke ruimten verplicht gezamenlijk deze schoon te houden of te laten schoonhouden.
14. 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 ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
15. 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 personen die door verhuurder hiermee zijn belast na legitimatie in het gehuurde toelaten. Bedoelde bezoeken en werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
16. 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.

17. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.

Herstelwerkzaamheden door huurder

Artikel 9

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstelwerken. In de bijlage bij deze Algemene Huurvoorwaarden wordt toegelicht welke werkzaamheden hieronder vallen.
2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 10

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 renoveren, zal hij 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. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 11

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 en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.
2. Indien het gehuurde is, kan, of wordt aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radio-programma's, is het huurder niet geoorloofd eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
3. In alle gevallen is het plaatsen van (schotel)antennes aan de buitenzijde van de woning alleen geoorloofd indien daarvoor vooraf schriftelijke toestemming is verkregen van verhuurder, zoals bedoeld in lid 1.
4. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - de wijze van uitvoeren;
 - 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.

5. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op de eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.
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 veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 12

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

dan wel schriftelijk op een daarvoor bestemd formulier aan de balie van de desbetreffende vestiging.

2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
5. Bij gebruik van het gehuurde na het verstrijken van de opzeggingstermijn is een verbruiksvergoeding verschuldigd ter grootte van de huurprijs tot en met de dag waarop de sleutels zijn ingeleverd.
6. Als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, is huurder verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Bedoelde bezichtigingen vinden plaats op werkdagen na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

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 bij aanvang van de huurovereenkomst 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. 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 zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde 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 huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. 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 de aanvang van de huur bevond.
4. 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. Indien dit huurdering ten gevolge heeft is huurder hiervoor aansprakelijk. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
 5. In het geval 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 de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Aansprakelijkheid van huurder

Artikel 14

1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

In verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 15

1. Indien 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 andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle

daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

2. De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. Partijen zijn hiertoe gerechtigd na verzuim van de wederpartij.

Overige bepalingen

Artikel 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 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.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
3. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen c.q. te verwerken. Verhuurder neemt hierbij de privacywetgeving in acht.

Artikel 17

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 28,- (niveau 2011, 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 voorwaarden te handelen en onverminderd overige rechten van verhuurder op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Bijlage zoals bedoeld in artikel 9 van de Algemene Huurvoorwaarden Maasdelta d.d. 1 januari 2012

Onderstaande kleine herstellingen komen voor rekening van huurder:

- 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 w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen (deurbellen alleen bij woonruimte waarin geen huistelefoon aanwezig is);
- 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, met uitzondering van gaskranen;
- 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, voor zover niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van door huurder betaalde servicekosten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van door huurder betaalde servicekosten;
- 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, behoudens bij blokverwarming;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval, behoudens bij blokverwarming;
 - 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 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 buitenlamp, voor zover niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van door huurder betaalde servicekosten;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elke 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 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 de 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 recht zetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. Het zodanig vegen van afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover voor de huurder bereikbaar zijn, echter het vegen van de schoorsteen wordt op aanvraag van huurder een keer per jaar uitgevoerd door verhuurder;

- n. Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel 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, voor zover niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van de door huurder betaalde servicekosten;
- p. Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en de galerij voor het woonruimtegedeelte, het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (zoals trappenhuis en entree), voor zover voor dit laatste niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van door huurder betaalde servicekosten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn en voor zover niet is overeengekomen dat verhuurder dit uitvoert op basis van de door huurder betaalde servicekosten;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover 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 septic tanks.

Artikel 7:206 BW

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
2. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.
3. Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover 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.

Artikel 7:207 BW

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
2. De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 7:217 BW

De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Artikel 7:233 BW

Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Artikel 7:234 BW

Onder zelfstandige woning wordt verstaan de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 7:274 BW

1. De rechter kan de vordering slechts toewijzen
 - a. indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt;
 - b. indien de verhuurder zijn vordering grondt op een beding als omschreven in lid 2 en aan de eisen van dat lid is voldaan, tenzij de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;

- c. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, vervreemding van de gehuurde woonruimte niet daaronder begrepen, dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen;
 - d. indien de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat onderafdeling 2 op de opgezegde huurovereenkomst van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;
 - e. indien de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;
 - f. indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.
2. In het geval dat uitdrukkelijk is bedongen dat de gehuurde woonruimte na afloop van de bij dat beding overeengekomen termijn moet worden ontruimd, kan de verhuurder overeenkomstig lid 1 aanhef en onder b, op dat beding de in dat lid bedoelde vordering gronden:
 - a. indien de verhuurder die de woonruimte niet zelf heeft bewoond, noch deze eerder heeft verhuurd, na afloop van die termijn de woning zelf wil betrekken;
 - b. indien de verhuurder die zelf de vorige bewoner van de woonruimte is, na afloop van die termijn die woonruimte zelf opnieuw wil betrekken;
 - c. indien de verhuurder jegens wie de vorige huurder het recht heeft verkregen na afloop van die termijn de woning opnieuw te betrekken, deze huurder daartoe gelegenheid wil geven.
3. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt mede begrepen:
 - a. renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en
 - b. het verstrekken van een zelfstandige woning aan een gehandicapte, indien die woning:
 - 1°. reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel
 - 2°. na de bouw met geldelijke steun op grond van enige wettelijke regeling aangepast is ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;
 - c. het verstrekken aan een oudere van een zelfstandige woning welke onderdeel uitmaakt van een complex van zelfstandige woningen, welk

complex reeds bij de bouw ervan was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.

Bij de beoordeling van de vraag of andere woonruimte voor de huurder passend is, houdt de rechter geen rekening met de bijdragen van het Rijk, die de huurder ter tegemoetkoming in de kosten, verbonden aan het genot van een woning, kan verkrijgen.

4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
 - 1°. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
 - 2°. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en
 - 3°. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.

Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

5. Een vordering, gegrond op eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c is niet toewijsbaar
 - a. ten aanzien van woonruimte waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, zolang de verhuurder geen huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 1 van die wet overlegt behoudens het geval dat het eigen gebruik in iets anders bestaat dan bewoning;
 - b. indien de verhuurder de rechtsopvolger van de vorige verhuurder is en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.
6. In de gevallen bedoeld in lid 1 onder a en d kan de rechter, voordat hij de vordering toewijst, aan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen of het aanbod te aanvaarden.
7. Onder gehandicapte in het derde lid wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Artikel 5:120 BW

1. Onverminderd het in artikel 112 lid 4 bepaalde is een appartementseigenaar bevoegd het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een

ander in gebruik te geven, met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. Voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degenen die het gebruik verkrijgt. Andere bepalingen van het reglement kunnen in het reglement op de gebruiker van toepassing worden verklaard.
3. Ten aanzien van een huurder geldt een na het tot stand komen van de huurovereenkomst ingeschreven reglements bepaling niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd. Weigert hij zijn toestemming of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste deel daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de reglements bepaling ten aanzien van de huurder komt te gelden.
4. Na opheffing van de splitsing zijn de gerechtigden tot de goederen die in de splitsing waren betrokken, verplicht een verhuur gestand te doen, mits de tijd van de verhuur in overeenstemming is met het plaatselijk gebruik en de verhuur niet op ongewone, voor hen bezwarende voorwaarden is geschied.

