

ALGEMENE VOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE STICHTING ACCOLADE

Status algemene voorwaarden

- 1.1 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

Afwijking

- 1.2 Partijen kunnen alleen van de inhoud van deze algemene voorwaarden afwijken indien zij dit schriftelijk overeenkomen.
- 1.3 In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of de algemene voorwaarden niet voorzien, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Meerdere huurders

- 2.1 De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij oefenen dit recht gelijktijdig uit en met eerbiediging van elkaars rechten.
- 2.2 De huurders zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet. Onverminderd het bepaalde in artikel 14.2 dient opzegging van de huurovereenkomst te geschieden aan of door alle huurders.

Terbeschikkingstelling

- 3.1 Verhuurder stelt het gehuurde aan de huurder ter beschikking door overhandiging van de sleutels van het gehuurde aan de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst en overige bescheiden.
- 3.2 Stelt verhuurder de woning niet tijdig aan de huurder ter beschikking, omdat het gehuurde niet tijdig gereed is of de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, dan stelt verhuurder de huurder terstond hiervan in kennis en is de huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.
- 3.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van de huurder als gevolg van het feit dat zij het gehuurde niet tijdig ter beschikking stelt, tenzij verhuurder ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.

Staat van oplevering

- 4.1 Verhuurder stelt het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan de huurder ter beschikking. Onverminderd het bepaalde in artikel 7.4 controleren huurder en verhuurder gezamenlijk of de energievoorzieningen aangesloten zijn en functioneren. Verhuurder aanvaardt geen aansprakelijkheid ingeval het gehuurde niet tijdig aangesloten wordt door de netwerkbeheerder en om die reden de verhuring niet tijdig kan plaatsvinden.

Inspectie

- 4.2 Verhuurder inspecteert samen met de nieuwe huurder vóór, of uiterlijk op de dag, dat de huurovereenkomst door de huurder wordt ondertekend het gehuurde. Verhuurder stelt naar aanleiding van deze inspectie een opnamerapport op. In (een bijlage bij) dit opnamerapport wordt in ieder geval melding gemaakt van:
- a de staat waarin het gehuurde verkeert;
 - b de eventuele gebreken die door verhuurder verholpen zullen worden, alsmede de termijn waarbinnen dit dient te gebeuren;
 - c de roerende en de onroerende zaken die de huurder van de vorige huurder overneemt.
- Het opnamerapport kan worden aangevuld door in aanwezigheid van de huurder te maken foto's.

Opnamerapport

- 4.3 Verhuurder verstrekt aan de huurder een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.
- 4.4 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de inhoud van het opnamerapport.

Verborgen gebreken

- 4.5 Verhuurder herstelt op verzoek van de huurder binnen twee weken eventuele gebreken, die binnen één maand na het ingaan van de huurovereenkomst aan het licht zijn gekomen, tenzij huurder en verhuurder een andere termijn voor herstel afspreken. De herstelplicht van de verhuurder geldt niet voor gebreken die zijn veroorzaakt door de huurder zelf of gebreken die zich voordoen bij door de huurder van de vorige huurder overgenomen zaken.
- 4.6 Ingeval huurder een nieuw opgeleverde woning huurt, aanvaardt hij, dat in afwijking van het gestelde in artikel 4.5 de aannemer voor niet spoedeisende herstelwerkzaamheden aan de woning een periode tot 3 maanden na oplevering van de woning tot zijn beschikking heeft voor het herstel van de gemelde opleveringspunten en dat gedurende deze periode geen huurkorting en/of rechten op compensatie bestaan voor schade, die een gevolg is van deze uit te voeren herstelwerkzaamheden.
- 4.7. Verhuurder is aansprakelijk voor de schade die, tijdens en door het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden, wordt toegebracht aan eigendommen van huurder.

De huurprijs

- 5.1 De huurprijs bestaat uit de kale huurprijs voor het gebruik van de woning en de servicekosten als bedoeld in artikel 6. De kale huurprijs kan worden aangepast conform de regels neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en/of de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte.
- 5.2. Bij het sluiten van het huurcontract wordt de huurder geen administratiekosten in rekening gebracht.
- 5.3. Bij het sluiten van het huurcontract kan verhuurder een waarborgsom in rekening brengen, die dient tot meerdere zekerheid van de nakoming door huurder van de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden. De waarborgsom bedraagt maximaal één maand huur. Ingeval een waarborgsom wordt verlangd zal daarover een rentevergoeding worden berekend gelijk aan het percentage dat handelsbanken vergoeden bij direct opvraagbare spaartegoeden. Deze rentevergoeding wordt toegerekend aan de waarborgsom en samen met de waarborgsom bij het einde van de huur aan huurder uitgekeerd, onder aftrek van wat verhuurder van huurder te vorderen heeft.

Geliberaliseerde woonruimte

- 5.4 Voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek (geliberaliseerde woonruimte) geldt dat verhuurder de huurprijs jaarlijks verhoogt volgens de methode die is vastgelegd in de huurovereenkomst. Leidt dit tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het ingaan van de huurovereenkomst, dan heeft de huurder het recht de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen met ingang van de datum waarop de verhoging in zou moeten gaan.

Geschillen

- 5.5 Verhuurder en de huurder leggen geschillen met betrekking tot de huurprijsverhogingen als bedoeld in het vorige lid ter beslechting voor aan de Huurcommissie. Doet de Huurcommissie een uitspraak over dit geschil dan worden partijen geacht te zijn overeen gekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat een afschrift van de uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter vordert.

Servicekosten Verrekening

- 6.1 Verhuurder verrekent wat de huurder te weinig of te veel heeft betaald aan voorschot voor de servicekosten, binnen één maand nadat de eindafrekening over de betreffende periode aan de huurder is verstrekt. Verhuurder verstrekt aan de huurder minimaal één keer per jaar een eindafrekening.

Fonds of verzekering

- 6.2 Indien huurder servicekosten als voorschot voldoet ten behoeve van leveringen en diensten, die vanuit een door verhuurder ingesteld fonds dan wel een door verhuurder afgesloten verzekering bekostigd worden, geldt dat de voorschotten niet verrekend worden, tenzij het fonds de wettelijke maximale omvang heeft en het verschil tussen het betaalde voorschot en de eindafrekening meer dan €15,- bedraagt.

Verhoging voorschot

- 6.3 Verhuurder verhoogt zonodig het voorschotbedrag voor de servicekosten met ingang van de maand volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in de huurovereenkomst is verstrekt. Leidt dit tot een verhoging van het voorschotbedrag binnen drie maanden nadat de huurovereenkomst is ingegaan, dan heeft de huurder het recht de huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen met ingang van de datum waarop de verhoging in zou moeten gaan.

Wijzigen bijkomende leveringen en diensten

- 7.1 Verhuurder en de huurder kunnen in onderling overleg een wijziging aanbrengen in de overeengekomen bijkomende leveringen en diensten.

Gebondenheid huurder

- 7.2 De huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten, en het daarbij behorende voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% procent van die huurders met de wijziging heeft ingestemd. Verhuurder stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat overeenstemming is bereikt over de wijziging met tenminste zeventig procent van de betreffende huurders.
- 7.3 De huurder heeft het recht binnen acht weken na ontvangst van de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling, een beslissing van de rechter te vorderen over de redelijkheid van het voorstel tot wijziging.

Energielevering

- 7.4 De huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleverancier(s) en de verplichtingen uit die overeenkomst(en) na te komen. De huurder is verantwoordelijk voor het nakomen van zijn verplichtingen uit de aansluit- en transport overeenkomst met de netbeheerder voor het gehuurde. De woning is bij aanvang van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking gesteld in een toestand waarbij de woning aangesloten is op onder andere het water-, elektriciteits- en gasnet en de huurder dient ervoor zorg te dragen dat bij oplevering van de woning bij het einde van de huur deze aansluitingen nog altijd aanwezig zijn. De huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder, energieleverancier(s) en/of derden ter zake.

Verplichtingen van verhuurder

Verstoring huurgenot

- 8.1 Verhuurder verschafft de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het rustig genot van het gehuurde. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen van het huurgenot van de huurder veroorzaakt door derden. Verhuurder is in voorkomende gevallen bereid zich in te spannen om samen met de huurder een overlastprobleem veroorzaakt door een andere huurder op te lossen. Verhuurder is echter niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van deze overlast.

Onderhoud

- 8.2 Onverminderd het gestelde in artikel 8.3. houdt verhuurder het gehuurde in goede staat van onderhoud en verricht verhuurder daartoe alle noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden niet voor rekening van de huurder komen.

Gebreken

- 8.3 Verhuurder verhelpt op verzoek van de huurder gebreken als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren binnen twee weken, tenzij dit onmogelijk is of zodanige kosten met zich brengt dat herstel in redelijkheid niet van verhuurder gevergd kan worden. Spoedeisende reparaties worden door verhuurder in beginsel op dezelfde of de eerstvolgende werkdag na melding uitgevoerd, tenzij partijen een andere termijn afspreken.

Schade

- 8.4 Ontdekt de huurder een gebrek aan het gehuurde dan stelt hij verhuurder hiervan direct op de hoogte. Dit geldt ook indien derden het genot van de huurder verstoren of aanspraak op het gehuurde maken. Doet de huurder dit niet, dan is hij aansprakelijk voor de schade die verhuurder lijdt als gevolg van deze nalatigheid.
- 8.5 Verhuurder is aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van een gebrek bedoeld in het vorige lid, indien dit gebrek is ontstaan na het ingaan van de huurovereenkomst en het gebrek aan verhuurder is toe te rekenen. Dit geldt ook voor gebreken die bestonden bij het aangaan van de huurovereenkomst terwijl verhuurder het gebrek kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat het gehuurde dit gebrek niet had.

Verplichtingen van de huurder

Huurprijs

- 9.1 De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde en al wat verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand. Welke datum als fatale termijn geldt als bedoeld in artikel 6:83 sub a BW.
- 9.2 Betaling door de huurder vindt plaats door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van de huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij de huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.
- 9.3 Vanaf de eerste dag van de maand is de huurder voor de termijn voor die maand in verzuim, indien de huurprijs voor die maand niet tijdig en volledig is voldaan. Dit verzuim wordt onverminderd het bepaalde in artikel 19 aangemerkt als een overtreding van deze algemene voorwaarden waarop artikel 20 (boetebeding) van toepassing is.

Gebruik

- 9.4 De huurder gebruikt het gehuurde als een goed huurder en in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming van woonruimte.
- 9.5 De huurder bewoont het gehuurde tijdens de duur van de huurovereenkomst zelf, heeft in het gehuurde zijn hoofdverblijf en zal het gehuurde binnen twee maanden na ondertekening van de huurovereenkomst voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.
- 9.6 De huurder veroorzaakt aan omwonenden geen overlast, in welke vorm dan ook.
- 9.7 De huurder is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven en/of (onder) te verhuren. Indien de huurder zonder toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op de huurder.
- 9.8 De huurder houdt zich aan de door verhuurder gegeven instructies met betrekking tot het gebruik van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en/of voorzieningen en is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand-, storm-, water-, vorst- en inbraakschade. De huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van het feit dat hij zich niet aan deze verplichting houdt.
- 9.9 Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten, die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is zo ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 9.10 Het is de huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen.

De tuin

- 9.11 Behoort tot het gehuurde een tuin of erf, dan gebruikt en onderhoudt de huurder deze als siertuin, zodanig dat deze een verzorgde indruk geeft. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade aan het gehuurde dan wel aan omwonenden veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- 9.12 De huurder zorgt bij eerste bewoning van een woning voor de aanleg van de tot het woonruimte gedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf, met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- 9.13 Tot het door de huurder uit te voeren onderhoud van een bestaande tuin of erf behoort in ieder geval:
het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
het regelmatig maaien van het gras;
het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
het vervangen van gebroken tegels;
het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- 9.14 Het is de huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, hokken en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen. De tuin mag niet gebruikt worden voor andere doeleinden dan waarvoor deze bestemd is, zoals het opslaan van goederen en/of het stallen van motorrijtuigen, caravans, boten en dergelijke. Hiervan kan alleen worden afgeweken na verkregen voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Gemeenschappelijke ruimten

- 9.15 De huurder plaatst geen goederen, zoals motorrijtuigen, fietsen, kinderwagens, vuilcontainers of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke ruimten die horen bij het gehuurde, tenzij de plaatsing van dergelijke goederen vooraf door de verhuurders is toegestaan. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders deelt. Het is huurder niet toegestaan in gemeenschappelijke ruimten, waarvan de stroom wordt voorzien door de algemene voeding, eigen apparaten aan te sluiten, zoals vrieskasten, opladers van scootmobiel en dergelijke. De huurder biedt zijn huisvuil aan volgens de regels gesteld door de gemeente.

Huisgenoten

- 9.16 De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

Schade

- 9.17 De huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die is ontstaan als gevolg van het feit dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) tegenover verhuurder. Alle schade aan het gehuurde, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Onderhoud en reparaties door verhuurder

- 10.1 De huurder stelt verhuurder desgevraagd binnen 48 uur in staat het gehuurde te controleren op technische en andere gebreken.

Dringende werkzaamheden

- 10.2 Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder (op grond van artikel 5:56 BW) iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, geeft de huurder verhuurder daartoe de gelegenheid, zonder dat de huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding, onverminderd hetgeen is geregeld in artikel 4.7. van deze algemene voorwaarden.
- 10.3 De huurder laat personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken

- 10.4 en/of het uitvoeren van werkzaamheden - na legitimatie van hun kant - in het gehuurde toe. De in het vorige lid bedoelde werkzaamheden en bezoeken vinden behoudens bijzondere omstandigheden plaats op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur en worden van te voren aangekondigd.

Onderhoud en reparaties door de huurder

Huurdersonderhoud

- 11.1 De huurder verricht op zijn kosten de kleine herstellingen aan het gehuurde. Het gaat hierbij onder meer, maar niet alleen, om de volgende werkzaamheden:
het witten, sausen, behangen en schilderen van de binnenkant van het gehuurde;
het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
het onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen en deurbel;
het ontstoppen van WC-potten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten en vuilstortkokers;
het vegen van de schoorsteen;
het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
het schoonhouden van de dakgoten;
de aanleg en het onderhoud van de tuin en/of het erf als bedoeld in artikel 9.11 en volgende; het onderhoud van de gemeenschappelijke, bij het woongebouw behorende en voor de huurders van dat woongebouw bestemde niet-openbare groenvoorziening ;
het onderhoud van geiser, boiler/cv-radiatoren;
het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen in geval van vorst.
- 11.2 De huurder verricht de noodzakelijke werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Schade als gevolg van onvakkundige uitvoering komt voor rekening van de huurder.
- 11.3 Huurder houdt zich bij het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden aan de door verhuurder terzake gestelde voorschriften en aanwijzingen.
- 11.4 Verricht verhuurder de in het eerste lid genoemde werkzaamheden in het kader van een gemeenschappelijke regeling, dan is dit aan te merken als een bijkomende levering en/of dienst van de zijde van verhuurder.

Veranderingen aan het gehuurde door verhuurder

Renovatie

- 12.1 Wenst verhuurder gedurende de huurtijd over te gaan tot renovatie van het gehuurde dan doet zij de huurder daartoe tijdig schriftelijk een voorstel. De huurder is verplicht aan het uitvoeren van deze renovatie mee te werken, indien het voorstel van verhuurder redelijk is. De huurder heeft in dat geval geen aanspraak op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
- 12.2 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) vernieuwing door verandering of toevoeging.

Redelijkheid voorstel

- 12.3 Betreft het voorstel tot renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het voorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer van de huurders met dit voorstel instemt. Verhuurder stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd.
- 12.4 De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het vorige lid een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
- 12.5 Het voorafgaande doet niet af aan de bevoegdheid van verhuurder de huurovereenkomst in verband met het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden op te zeggen.

Renovatie dan wel sloop na beëindiging van de huurovereenkomst

- 12.6 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel laat onverlet dat verhuurder ter uitvoering van een renovatieplan, dan wel een bouwplan dat voorziet in sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw, de huurovereenkomst met huurder opzegt op grond van het bepaalde in artikel 7:274 lid 1 sub c BW.
- 12.7 Verhuurder verplicht zich, om in gevallen als bedoeld in het vorige lid, in overleg met de door verhuurder erkende in het belang van de huurders werkzame organisatie, als bedoeld in artikel 19, een sociaal plan op te stellen, waarin de gevolgen van de in het kader van de stedelijke vernieuwing te effectueren maatregelen voor de zittende huurders en de rechtspositie van de vertrekkende huurders worden geregeld.

Veranderingen aan het gehuurde door de huurder

- 13.1 De huurder is niet bevoegd de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Het is de huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij verhuurder hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend waarbij ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging voorwaarden kunnen worden gesteld. Het gehuurde is, c.q. wordt, dan wel kan worden aangesloten op een centraal (kabel)systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's. Om die reden is het de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven. De toestemming zal in elk geval worden geweigerd indien:
- a. schade aan het gehuurde redelijkerwijs mag worden verwacht;
 - b. plaatsing slechts op een zodanige wijze mogelijk is dat naar het oordeel van de verhuurder de architectonische vormgeving van de woning c.q. het woongebouw op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast.
- 13.2 Onverminderd zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen, heeft de huurder deze toestemming niet nodig als het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan gemaakt en verwijderd zullen worden. De desbetreffende veranderingen en toevoegingen mogen in ieder geval niet tot gevolg hebben dat overlast ontstaat of kan ontstaan.

Toestemming verhuurder

- 13.3 Verhuurder verleent de gevraagde toestemming indien de voorgenomen veranderingen niet in strijd zijn met enige wettelijke regeling, de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde.

Voorwaarden

- 13.4 Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, het onderhoud, verzekeringen, belastingen en overige overheidsheffingen, aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst.
- 13.5 Het beleid dat verhuurder voert met betrekking tot het verlenen van toestemming en het opleggen van voorwaarden is vastgelegd in een brochure van de verhuurder. Huurder verklaart een exemplaar van deze brochure ontvangen te hebben.
- 13.6 Verleent verhuurder de gevraagde toestemming niet, dan kan de huurder vorderen dat de rechter hem machtigt de veranderingen alsnog aan te brengen.
- 13.7 De huurder is gedurende de huurtijd bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, op voorwaarde dat het gehuurde in dezelfde staat wordt gebracht als waarin het gehuurde verkeerde bij het begin van de huurovereenkomst.
- 13.8 De huurder is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen.
- 13.9 Blijkt bij het einde van de huurovereenkomst dat verhuurder ten koste van de huurder als gevolg van het achterblijven van de veranderingen en toevoegingen verrijkt is, dan kan de huurder een vergoeding terzake vorderen. Deze vergoeding wordt naar redelijkheid en voorzien van een onderbouwing door de verhuurder vastgesteld. Indien de huurder zich met deze vergoeding niet kan verenigen, zal de hoogte van de vergoeding worden bepaald door een onafhankelijk taxateur. De kosten van de taxatie worden in mindering gebracht op de aan de huurder uit te keren vergoeding.

Opzegging van de huurovereenkomst

- 14.1 De huurder kan de huurovereenkomst op elke dag van de kalendermaand opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, waarbij de dag voorafgaande aan de opzeggingsdatum een werkdag moet zijn. Een opzegging gedaan in strijd met de vorige volzin geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploot of door ondertekening van een opzeggingsformulier in de woonwinkel/het bezoekerscentrum van verhuurder. Indien de huurder op een andere wijze de huurovereenkomst heeft opgezegd dan in de vorige volzin werd aangegeven wordt deze opzegging niettemin als geldig aangemerkt indien en voor zover de verhuurder de opzegging schriftelijk heeft bevestigd.

Gedeeltelijke opzegging van de huurovereenkomst

- 14.2 Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechtelijke beschikking waarbij dit is bepaald onherroepelijk is geworden. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Opzegging door verhuurder

- 14.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn verlengd wordt met een maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd. De opzegtermijn bedraagt maximaal zes maanden.
- 14.4 Zegt verhuurder de huurovereenkomst op dan eindigt deze niet, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in te stemmen met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in dan vordert verhuurder dat de rechtbank (sector kanton) de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.

Wederzijds goedvinden

- 14.5 Verhuurder en de huurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
- 14.6 Huurder verleent gedurende de laatste maand van de huurovereenkomst zijn medewerking aan het tonen van het gehuurde aan potentiële nieuwe huurders. Het tijdstip van eventuele bezichtigingen wordt steeds vastgesteld in overleg tussen verhuurder en de huurder.

Oplevering bij het einde van de huurovereenkomst

- 15.1 De huurder stelt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd weer ter beschikking van verhuurder en overhandigt de sleutels van de buitendeur(en) aan verhuurder. De huurder dient zich te hebben afgemeld bij het energiebedrijf, waarvan hij gedurende de huurperiode energie van heeft betrokken, doch het is hem uitdrukkelijk niet toegestaan om tot afsluiting van de energielevering te komen, zodanig dat heraansluiting nodig is.

Beschrijven gehuurde

- 15.2 Is bij het begin van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde opgesteld, dan levert de huurder het gehuurde op in de staat volgens de beschrijving, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen.

Huidige staat

- 15.3 Is bij het begin van de huurovereenkomst geen beschrijving opgemaakt en is het huurcontract gesloten na 1 augustus 2003, dan wordt de huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen waarin het gehuurde verkeert bij het einde van de huurovereenkomst.
- 15.4 Is de huurovereenkomst afgesloten voor 1 augustus 2003, dan dient de huurder de woning in goede staat op te leveren.

Inspectie

- 16.1 Behoudens in die gevallen waarin huurder of verhuurder om een gezamenlijke inspectie verzoekt vindt géén gezamenlijke inspectie plaats. Indien één van de partijen om een gezamenlijke inspectie vraagt zal de andere partij daaraan medewerking verlenen. Zij leggen in dat geval in een door huurder en verhuurder te ondertekenen inspectierapport vast welke werkzaamheden voor rekening en risico van huurder verricht dienen te worden. Weigert de huurder mee te werken aan het opstellen en/of ondertekenen van het inspectierapport, dan ontslaat hem dit niet van zijn verplichting de woning in goede staat op te leveren. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport. Verhuurder verstrekt aan de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

Herstel na inspectie

Redelijke termijn

- 17.1 Verhuurder stelt de huurder in de gelegenheid om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren. Indien de huurder deze werkzaamheden uitvoert nadat de huurovereenkomst is geëindigd zal hij voor het gebruik van de woning een redelijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd zijn.
- 17.2 Verricht de huurder de hiervoor bedoelde werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn, dan verricht verhuurder deze werkzaamheden zelf en brengt zij de daaraan verbonden kosten, met inbegrip van eventuele huurdering, aan de huurder in rekening.

Ontruiming van het gehuurde

- 18.1 Uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, geeft de huurder alle sleutels van het gehuurde aan verhuurder af.
- 18.2 Huurder meldt uiterlijk veertien dagen voor de dag dat de huurovereenkomst eindigt en de sleutels aan verhuurder worden overgedragen zijn verhuizing aan het energiebedrijf c.q. de energiebedrijven van wie hij energie betreft en draagt zorg voor het doorgeven van de meterstanden aan het energiebedrijf c.q. de energiebedrijven. De huurder draagt zorg, dat de woning door de netwerkbeheerder niet afgesloten wordt.
- 18.3 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen, zonder dat op verhuurder de verplichting rust de aldus verwijderde zaken te bewaren dan wel te vergoeden. Dit is slechts anders indien uit een aan verhuurder voor de ontruiming verstrekte door de huurder en de opvolgende huurder ondertekende overnameverklaring blijkt dat de opvolgende huurder de desbetreffende zaken heeft overgenomen.
- 18.4 Onverminderd hetgeen elders in deze algemene voorwaarden is vermeld, is de huurder aansprakelijk voor de schade die verhuurder lijdt als gevolg van het feit, dat de huurder de verplichtingen opgenomen in dit artikel niet nakomt.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 19.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet de huurovereenkomst of deze algemene voorwaarden 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 die ene partij.
- 19.2 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 en bedragen 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

Boetebeding

- 20.1 Elk van de partijen is jegens zijn wederpartij verplicht een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2005, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog in overeenstemming met deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Inspraak en overleg

- 21.1 Verhuurder stelt de huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over de beleids- en beheerszaken die voor de huurder van wezenlijk belang zijn. De huurder kan van deze gelegenheid gebruik maken via de door verhuurder erkende Huurdersbelangenvereniging.
- 21.2 Verhuurder legt plannen en voornemens met betrekking tot groot onderhoud, woningverbetering en/of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan de erkende bewonersvertegenwoordiging voor en ontwikkelt de desbetreffende plannen en voornemens in goed overleg met deze bewonersvertegenwoordiging.

Klachtenregeling

- 22.1 Heeft de huurder een klacht over - een medewerker van - verhuurder, dan brengt hij deze klacht schriftelijk onder de aandacht van verhuurder. De verhuurder reageert binnen twee weken schriftelijk op de klacht. De verhuurder kan binnen deze termijn besluiten de termijn met twee weken te verlengen. De huurder ontvangt hiervan bericht. Leidt het indienen van de klacht bij verhuurder niet tot een oplossing, dan kan de huurder gebruik maken van de Klachtenregeling op grond waarvan zijn klacht behandeld wordt.

Overige bepalingen

- 23.1 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 over het gebruik in acht te nemen.
- 23.2 Huurder verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en het door verhuurder daartoe aangewezen facilitair bedrijf om de persoonsgegevens van huurder in een bestand binnen Accolade op te nemen en te verwerken. Deze gegevens zullen niet aan derden worden verstrekt zonder schriftelijke toestemming van de huurder.
- 23.3 In zeer bijzondere omstandigheden, ter beoordeling van de bestuurder van verhuurder, waarbij de strikte toepassing van deze algemene voorwaarden tot onbillijkheden van overwegende aard zou leiden, kan de verhuurder ten gunste van de huurder van deze regeling afwijken.

Slotbepaling

Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 mei 2007 en kunnen worden aangehaald als "Algemene Huurvoorwaarden Stichting Accolade 2007".