

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST KAMERRAAD

Model opgesteld in september 2013 door Unger Hielkema advocaten te Amsterdam.
Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KamerRaad en Unger Hielkema advocaten is gebruik door derden van dit model niet toegestaan.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door KamerRaad en Unger Hielkema advocaten uitgesloten.

INHOUD

Artikel 1	Toepasselijkheid algemene huurvoorwaarden en wijziging van de huurovereenkomst
Artikel 2	Hoofdelijke aansprakelijkheid huurder(s)
Artikel 3	Ter beschikkingstelling van het gehuurde
Artikel 4	Aanvaarding van het gehuurde
Artikel 5	Huurprijs
Artikel 6	Overige leveringen en diensten (servicekosten)
Artikel 7	Gebreken
Artikel 8	Betalingsverplichtingen van de huurder
Artikel 9	Gebruik en bestemming
Artikel 10	Onderhoud en reparaties
Artikel 11	Schade aan het gehuurde
Artikel 12	Controles en toelaten van de verhuurder in het gehuurde
Artikel 13	Werkzaamheden aan en veranderingen van het gehuurde door de verhuurder
Artikel 14	Veranderingen van het gehuurde door de huurder
Artikel 15	Beëindiging van de huurovereenkomst
Artikel 16	Oplevering van het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst
Artikel 17	Waarborgsom
Artikel 18	Persoonsgegevens
Artikel 19	In gebreke blijven
Artikel 20	Slotbepalingen

Toepasselijkheid algemene huurvoorwaarden en wijziging van de huurovereenkomst

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, zijn de bepalingen van de huurovereenkomst bindend. In het hiernavolgende wordt bedoeld met "de huurovereenkomst": het totaal der tussen de huurder en de verhuurder gemaakte afspraken als vastgelegd in de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden tezamen, alsmede eventuele nadere schriftelijk vastgelegde afspraken.

2. Wijzigingen van de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

3. Indien de verhuurder een wijziging van de huurovereenkomst wenst, dient hij schriftelijk een voorstel te doen aan de huurder. De huurder kan binnen twee maanden na de verzenddatum tegen dat voorstel gemotiveerd bezwaar maken. Na het verstrijken van deze termijn wordt aangenomen dat de huurder met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, indien de huurder er niet binnen deze termijn schriftelijk tegen heeft geprotesteerd, dit onverminderd de toepasselijkheid van wettelijke regelingen met betrekking tot wijziging van de huurovereenkomst.

Hoofdelijke aansprakelijkheid van de huurder(s)

Artikel 2

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2. De huurprijs en de bijkomende kosten voor de hierboven bedoelde gezamenlijk uitgeoefende huurrechten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst en de wet.

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

5. Ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, blijven de verbintenissen uit de huurovereenkomst hoofdelijk.

Ter beschikkingstelling van het gehuurde

Artikel 3

1. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, bijvoorbeeld indien de woning door de vorige huurder niet tijdig ontruimd en in verhuurbare staat ter beschikking is gesteld, stelt de verhuurder op de overeengekomen datum de woning ter beschikking aan de huurder, tenzij dit geen werkdag is. Indien bij de woning een berging of een tuin hoort, zijn de gegevens van verhuurder bepalend voor de ligging, afmetingen en plaats daarvan.

Woningomschrijving

2. Voor of bij aanvang van de huur zal de verhuurder het gehuurde inspecteren en wordt een beschrijving gemaakt van de woning; de zogenaamde woning omschrijving.

3. Zowel de huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van deze woningomschrijving.

Opleveringsformulier

4. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde door de verhuurder wordt bij de aanvang van de huur de woning door verhuurder en huurder gezamenlijk geïnspecteerd. Op het zogenaamde opleveringsformulier wordt aangegeven welke gebreken, beschadigingen en andere tekortkomingen geconstateerd zijn en op welke termijn deze door de verhuurder worden verholpen. Zowel de huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van dit opleveringsformulier, waarvan (digitale) foto's deel kan uitmaken.

Goede staat

5. Voor zover niet anders is vermeld op het in lid 4 genoemde opleveringsformulier, of in het geval een opleveringsformulier niet is opgemaakt, wordt aangenomen dat de woning het standaardniveau heeft, de woning in goede staat van onderhoud verkeert en dat de voorzieningen naar behoren functioneren. Dit tenzij de huurder binnen vier weken na dagtekening van de huurovereenkomst bij de verhuurder schriftelijk melding maakt van de door hem geconstateerde gebreken. De huurder heeft dus de verplichting het gehuurde grondig te inspecteren. Na deze termijn worden de woningomschrijving en het bepaalde in het opleveringsformulier als geldend en onherroepelijk tussen partijen beschouwd.

Aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

De huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 genoemde woningomschrijving en opleveringsformulier, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 5. Huurder verklaart de woningomschrijving en het opleveringsformulier te hebben ontvangen.

Huurprijs

Artikel 5

Bepaling huurprijs

1. De huurder is de in de huurovereenkomst vastgelegde huurprijs verschuldigd. Indien de huurprijs niet is opgenomen in de huurovereenkomst de huurprijs die in overeenstemming is met het meest recente toepasselijke huurbeleid van de verhuurder en, bij gebreke van een dergelijk huurbeleid, de wettelijke maximale huurprijs van de woonruimte.

Jaarlijkse aanpassing niet-geliberaliseerde huurprijs

2. In geval van een niet-geliberaliseerde huurprijs als bedoeld in art. 7:247 BW zal de huurprijs van rechtswege, en derhalve zonder dat daarvoor een aanzegging of mededeling nodig is, jaarlijks per 1 juli worden aangepast. In dat geval vindt aanpassing van de huurprijs plaats conform het door de Minister van Infrastructuur en Milieu elk jaar vast te stellen maximale huurverhogingspercentage bij een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst. Herziening van de huurprijs als hiervoor bepaald, vindt niet plaats indien zulks leidt tot verlaging van de laatstelijk geldende huurprijs.

Overige leveringen en diensten (servicekosten)

Artikel 6

Omvang en voorschot leveringen en diensten

1. In de huurovereenkomst zijn de van toepassing zijnde overige leveringen en diensten (ook wel servicekosten genoemd) vermeld, evenals de door de huurder te betalen (voorschot)bedragen. De

huurder verplicht zich tot tijdige betaling van de overeengekomen vergoeding. Deze vergoeding is gedeeltelijk gebaseerd op een kostenraming vermeerderd met administratiekosten.

2. De huurder is het in de huurovereenkomst vastgelegde bedrag ter zake (voorschot) overige leveringen en diensten verschuldigd. Indien in de huurovereenkomst een dergelijk bedrag niet is genoemd, wordt de huurder geacht aan de verhuurder de werkelijke kosten verschuldigd te zijn alsmede de redelijke administratiekosten ter zake die overige leveringen en diensten en een redelijk voorschotbedrag ter zake die niet genoemde overige leveringen en diensten. Indien geen of niet alle overige leveringen en diensten die wel feitelijk worden geleverd in de huurovereenkomst zijn genoemd wordt de huurder geacht ter zake die niet genoemde overige leveringen en diensten aan de verhuurder de werkelijke kosten verschuldigd te zijn alsmede de redelijke administratiekosten ter zake die niet genoemde overige leveringen en diensten en een redelijk voorschotbedrag ter zake die niet genoemde overige leveringen en diensten.

Kostenoverzicht

3. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst kostenoverzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten. Dit met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij die gelegenheid worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder ingesteld fonds. Is dit laatste van toepassing dan geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. Er vindt in dat geval derhalve geen verrekening plaats. Hetzelfde geldt ingeval van de servicekosten deel uitmaken door de verhuurder ter beschikking gestelde roerende zaken, zoals meubilering en/of stoffering.

Aanpassing voorschotbedrag

4. Indien de werkelijke kosten daartoe aanleiding geven, kunnen de verschuldigde voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten door de verhuurder worden aangepast aan welke aanpassing de huurder is gebonden. Dit gebeurt met ingang van de maand volgend op de maand waarin het laatste kostenoverzicht als bedoeld in lid 2 aan de huurder is verstrekt, dan wel op het tijdstip dat met de huurder is overeengekomen.

Uitbreiding/wijziging pakket

5. Indien de verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen / uitbreiden en/of de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, is de verhuurder – onverminderd de wettelijke rechten dienaangaande van beide partijen - daartoe gerechtigd en is de huurder daaraan gebonden, mits zulks redelijk is en, indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex of gedeelte daarvan: de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en minstens 70% van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

6. In de gevallen bedoeld in lid 5 van dit artikel is de verhuurder gerechtigd een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten in het maandelijks voorschotbedrag aan huurder door te berekenen. De wijziging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is overeengekomen volgens de in het vorige lid genoemde voorwaarden. De huurder verklaart zich hiermee op voorhand akkoord.

Onderhoudskosten gemeenschappelijke voorzieningen

7. De kosten van onderhoud en kleine reparaties aan gemeenschappelijke tuinen en andere gemeenschappelijke voorzieningen komen voor rekening van de huurder.

Belastingen en heffingen

8. Tenzij bij of krachtens wet niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende zaakbelasting, de waterschaplasten of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het medegebruik van dienruimten en algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- milieuheffingen, waaronder doch niet uitsluitend de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, rioolrechten en zuiveringsheffing afvalwater;
- baatbelasting, of soortgelijke belastingen of heffingen, indien en voor zover de huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- overige bestaande en toekomstige belastingen, (milieu)heffingen, lasten en retributies opgelegd of geheven ter zake van het feitelijk gebruik of ter zake van zaken van huurder of opgelegd of geheven omdat de woonruimte aan huurder in gebruik is gegeven en niet of niet geheel zouden zijn opgelegd of geheven als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

Gebreken

Artikel 7

Reparatie gebreken

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

2. Indien van het gehuurde voorzieningen deel uitmaken die uitstijgen boven het door de verhuurder gehanteerde standaardniveau is verhuurder niet verplicht tot herstel op hetzelfde niveau.

Kennisgevingsplicht gebreken

3. De huurder is gehouden om onmiddellijk kennis te geven aan de verhuurder van door hem geconstateerde gebreken en/of indien derden hem in zijn genot storen of enig recht op de zaak beweren. De kennisgeving dient schriftelijk te geschieden. Bij gebreke van een zodanige schriftelijke kennisgeving heeft de huurder niet de rechten van art. 7:205 t/m 211 BW en is de huurder aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is. Hetgeen onder meer betekent dat de verhuurder niet verplicht is gebreken te herstellen, de huurder niet het recht heeft een vordering tot huurvermindering in te stellen en de verhuurder niet schadeplichtig is. De huurder geeft de verhuurder in zijn kennisgeving een redelijke termijn, die, behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de verhuurder komend gebrek.

Zelf verhelpen gebreken door de huurder

4. Indien de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, dan kan de huurder dit op grond van de wet (art. 7: 206 lid 3 BW) zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs. Dit onder de voorwaarde dat de huurder alvorens het gebrek zelf te verhelpen, zulks schriftelijk per aangetekende brief aan de verhuurder aankondigt, onder gespecificeerde opgave van:

- de daartoe te verrichten werkzaamheden;
- de daarmee gemoeid zijnde kosten;
- de eventuele hinder die de werkzaamheden voor derden (waaronder omwonenden) met zich meebrengen;
- de maatregelen die de huurder treft om die hinder tot een minimum te beperken.

De werkzaamheden moeten adequaat, efficiënt en zonder onderbrekingen op de kortst mogelijke termijn worden voltooid. De huurder dient een wachtermijn van twee weken na verzending van vorenbedoelde aangetekende brief in acht te nemen alvorens daadwerkelijk wordt overgegaan tot het verhelpen van het gebrek. Alle aanspraken die derden op de verhuurder menen te hebben ter zake de

uitoefening door de huurder van zijn recht gebreken zelf te verhelpen zijn voor rekening van de huurder.

Buitengerechtelijke ontbinding en ongedaan making

5. De huurder is niet gerechtigd de huurovereenkomst buitengerechtigd al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk te ontbinden en/of zijn huurbetalingsverplichting al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk buitengerechtigd ongedaan te maken.

Vervaltermijn

6. Alle rechten die de huurder op grond van de wet geldend kan maken jegens de verhuurder bij de aanwezigheid van gebreken, vervallen van rechtswege één jaar nadat de huurder het desbetreffende gebrek heeft ontdekt en/of redelijkerwijs geacht wordt bekend te zijn met het bestaan daarvan, onverminderd kortere wettelijke vervaltermijnen en (semi-) dwingende wettelijke regelingen. Dit geldt niet voor het recht van de huurder nakoming in de vorm van herstel van het gebrek of de gebreken te verlangen.

Uitsluiting aansprakelijkheid

7. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die de verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder of derden als gevolg van storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreactie, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Betalingsverplichtingen van de huurder

Artikel 8

Betaling

1. De huurder zal de verschuldigde huurprijs en kosten voor leveringen en diensten maandelijks bij vooruitbetaling vóór de eerste van elke maand voldoen.

Verzuim en rente

2. Bij niet betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de betreffende termijn in verzuim en is hij vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd.

Wijze van betaling

3. Betalingsvormen, anders dan automatische incasso, kunnen leiden tot extra kosten voor de verhuurder. Deze kosten kunnen door de verhuurder aan de huurder worden doorberekend. De verhuurder is te allen tijden bevoegd van de huurder te verlangen dat deze hem machtigt al hetgeen de huurder aan verhuurder verschuldigd is te incasseren door middel van een automatische incasso.

Geen korting

4. De huurder zal zich ten aanzien van zijn verplichting tot huurbetaling niet beroepen op enig(e) verrekening, opschortingsrecht en/of korting, behoudens het geval van art. 7:206 lid 3 BW, dat in artikel 7 lid 4 van deze huurvoorwaarden nader is uitgewerkt.

Andere betalingsverplichtingen

5. De huurder verplicht zich om alle overige geldvorderingen van de verhuurder te voldoen binnen één maand na de verzending van het verzoek daartoe of de factuur van de verhuurder.

Informatieplicht

6. De huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan zijn werkgever en/of uitkeringsinstellingen, zijn schuldhulpverleners, het Bureau Kredietregistratie te Tiel en zijn bewindvoerder om alle relevante gegevens met betrekking tot zijn financiële situatie op het eerste verzoek van de verhuurder aan de

verhuurder ter beschikking te stellen, indien de huurder zijn betalingsverplichtingen jegens de verhuurder ondanks sommaties niet nakomt.

Gebruik en bestemming

Artikel 9

Bestemming gehuurde

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. De huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, box en dergelijke tot woon-/verblijfsruimte te bestemmen of een ander bestemming te geven dan de opslag van huishoudelijke voorwerpen. Het is de huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden in het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren en/of een beroep uit te oefenen.

Lift

2. Het gebruik door de huurder van een tot het gehuurde of complex behorende lift geschiedt voor eigen risico. De huurder is verplicht alle voorschriften van de verhuurder ter zake het gebruik van de lift in acht te nemen. De lift mag niet voor ander doeleinden worden gebruikt dan voor het vervoer van personen en hun handbagage. De verhuurder is bevoegd het gebruik van de lift buiten gebruik te stellen zonder dat de huurder recht heeft op enig actie jegens de verhuurder.

Goed huurder schap

3. De huurder zal het gehuurde voortdurend en dagelijks als een goed huurder, en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte, gebruiken. Daartoe zorgt de huurder er onder meer voor dat het gehuurde en/of de woonomgeving niet worden vervuild en dat daaraan geen afbreuk wordt gedaan op welke wijze dan ook.

Geen afbreuk gehuurde/woonomgeving

4. Het is de huurder verboden om in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de woonomgeving.

Geen onbetamelijk gedrag

5. Het is de huurder verboden om zich onbetamelijk te gedragen, zowel in als buiten het gehuurde en in de kantoor- en andere ruimten van de verhuurder.

Hoofdverblijf

6. De huurder zal het gehuurde gedurende de huurovereenkomst zelf bewonen en er daadwerkelijk zijn hoofdverblijf hebben. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde als tweede woning te gebruiken. Het is de huurder niet toegestaan zowel in het gehuurde als elders hoofdverblijf te hebben. Het is de huurder niet toegestaan elders woonruimte te hebben onder welke titel dan ook. De woning dient naar behoren door de huurder te worden gestoffeerd en gemeubileerd. Indien er gereede twijfel is over de nakoming van deze verplichtingen door de huurder ligt de bewijslast van de nakoming daarvan bij de huurder en draagt de verhuurder niet de last te bewijzen dat de huurder zich niet aan deze verplichting houdt. De huurder is gehouden zijn volledige medewerking te verlenen aan elk onderzoek van de verhuurder aangaande de nakoming van deze verplichtingen door de huurder door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan de verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van de verhuurder aan het gehuurde toe te staan.

7. Telkens wanneer de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde staakt, al dan niet tijdelijk. Is hij verplicht de verhuurder daarvan vooraf schriftelijke mededeling te doen, behoudens bij tijdelijk verblijf elders voor vakanties van normale duur. Deze informatieverplichting geldt onder meer indien de huurder tijdelijk elders verblijft voor een vakantie van niet normale langere duur, bij opname in een ziekenhuis, verpleegtehuis, revalidatiecentrum et cetera.

Registratie

8. De huurder zal zich registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. De huurder draagt er zorg voor dat zij die behoren tot zijn huishouding daar ook voor zullen zorgdragen.

Huishouding van de huurder en meldingsplicht

9. De huurder verklaart bij de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van hen die behoren tot zijn huishouding. Indien daarin wijzigingen optreden gedurende de huurovereenkomst is de huurder gehouden de verhuurder daarvan onmiddellijk schriftelijke opgave te doen.

Meldingsplicht huwelijk / geregistreerd partnerschap

10. Indien de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst in het huwelijk treedt en/of een geregistreerd partnerschap aangaat, is hij gehouden daarvan onmiddellijk schriftelijke opgave te doen aan de verhuurder onder opgave van de persoon van de echtgenoot dan wel echtgenote respectievelijk geregistreerd partner. Dezelfde verplichting geldt indien de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst een gemeenschappelijke huishouding met een derde aangaat.

Meldingsplicht echtscheiding / beëindiging geregistreerd partnerschap

11. Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is de huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder. Dit onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing waarbij dit bepaald is, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht de verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Schoonhouden

12. De huurder dient het gehuurde naar redelijke maatstaven schoon te houden.

Overlast

13. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden en andere derden geen overlast of hinder wordt toegebracht. Alle aanspraken van derden op de verhuurder ter zake de schending van deze verplichting van de huurder zijn voor rekening van de huurder.

14. Indien de huurder overlast veroorzaakt welke verband houdt met een geestelijke stoornis van de huurder verleent huurder door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan hen die hem begeleiden en / of behandelen om alle relevante gegevens over zijn geestelijke stoornis op het eerste verzoek van de verhuurder aan de verhuurder ter beschikking te stellen.

15. Indien bij (de bestrijding van) de overlast derden betrokken zijn (geweest), zoals bemiddelende instanties, politie, justitie en hulpverleners, verleent huurder door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan deze derden om alle relevante gegevens over de overlast(meldingen) en hun bemoeienis daarmee op het eerste verzoek van de verhuurder aan de verhuurder ter beschikking te stellen.

16. Indien de huurder stelt overlast te hebben van derde(n) en de verhuurder verplicht is daartegen op te treden, werkt de huurder volledig mee aan het naar die overlast door de verhuurder in te stellen onderzoek en aan de tegen de betrokken derde(n) te nemen maatregelen, onder meer door de verhuurder in staat te stellen het bewijs van de overlast te vergaren door middel van bijvoorbeeld het bijhouden van logboeken van de overlast. De huurder zal bij overlast door derden eerst zich zelf

inspannen daaraan een einde te maken alvorens de verhuurder daarover, onder overlegging van bewijsstukken van zijn inspanningen, te benaderen.

Gevaarlijke stoffen

17. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde stoffen en/of zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik.

Huisdieren

18. Het is de huurder niet toegestaan, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, huisdieren te houden. Een gegeven toestemming betreft uitsluitend het concrete huisdier of huisdieren waarvoor de huurder toestemming heeft gevraagd en geldt niet voor andere, nieuwe of opvolgende huisdieren.

Voederverbod

19. Het is de huurder verboden om in of in de nabijheid van het gehuurde of gemeenschappelijke gedeelten voedsel aan te bieden aan dieren, voor zover zulks leidt of kan leiden tot overlast voor derden.

Aansluiting Nutsvoorzieningen

20. De huurder is verplicht een aansluiting te hebben en te houden op door de reguliere Nutsbedrijven verzorgde levering van water, gas en elektriciteit. Het is de huurder niet toegestaan zijn woning overwegend te verlichten door middel van kaarsen. Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder is het de huurder niet toegestaan het gehuurde (mede) te verwarmen door middel van houtkachels, petroleumkachels en andere niet gebruikelijke wijzen van verwarming.

Verbrandingsgassen

21. Het is de huurder niet toegestaan verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.

Verdovende middelen

22. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals voorbereidingshandelingen ten aanzien van het hebben, kweken, doorvoeren, verhandelen e.d. van verdovende middelen als bedoeld in deze wet. Indien de huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 5.000,--, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft. De huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan het bevoegde gezag, waaronder begrepen de Burgemeester, het college van Burgemeester en Wethouders, politie en justitie, om alle relevante gegevens over de overtreding van dit verbod op het eerste verzoek van verhuurder aan de verhuurder ter beschikking te stellen.

Onderhuur

23. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren, en/of aan één of meer derden in gebruik te geven, tenzij de huurder voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verkregen van de verhuurder. De verhuurder is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

24. Het is de huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van het gehuurde aan één of meer derden af te staan. Afstand van huur is de situatie dat de huurder de woonruimte metterwoon verlaat om er niet naar terug te keren, de huur niet opzegt en/of één of meer derden zonder toestemming van de verhuurder in staat stelt de woning te bewonen als ware hij huurder.

Indien de huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij, per dag of gedeelte van een dag gedurende welke de huurder dit verbod overtreedt, aan de verhuurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd ter hoogte van 10 % van de verschuldigde huurprijs. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is de verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. De verhuurder geeft alleen toestemming in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend voor een beperkte periode.

25. Indien en zolang de huurder in strijd met het verbod van het vorige lid handelt en/of heeft gehandeld en aan de derde(n) een hogere huurprijs in rekening brengt dan hij zelf aan de verhuurder verschuldigd is, is de huurder gehouden het verschil aan de verhuurder af te dragen.

26. Indien er gerede twijfel is dat de huurder in strijd handelt met het verbod van lid 23 tot 26, zal de verhuurder de huurder daarmee confronteren. In rechte behoeft de verhuurder slechts feiten en omstandigheden te stellen die die gerede twijfel onderbouwen, in welk geval de verhuurder niet de last draagt te bewijzen dat de huurder in strijd handelt met het verbod van lid 23 tot 26. Indien de huurder stelt het verbod niet te overtreden, draagt hij in en buiten rechte de last te bewijzen dat hij het gehuurde volledig en zelf bewoont en onafgebroken heeft bewoond, er zijn hoofdverblijf heeft en onafgebroken heeft gehad en het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur aan een derde heeft afgestaan. De huurder is in dat geval voorts gehouden zijn volledige medewerking te verlenen aan het onderzoek van de verhuurder dienaangaande door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan de verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van de verhuurder aan het gehuurde toe te staan.

Appartementsrechten

27. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. De verhuurder zal voor zover relevant voor de huurder en de huurovereenkomst de desbetreffende voorschriften aan de huurder doen toekomen.

Tuinen

28. De huurder dient de eventueel bij het gehuurde behorende tuinen goed te onderhouden en deze uitsluitend als siertuin te gebruiken. Het is de huurder derhalve onder meer verboden de tuin te gebruiken als reparatiewerkplaats, parkeerruimte of stallingsruimte van voertuigen, kinderwagens en andere zaken of opslagplaats van afval of materialen van welke aard dan ook., De verhuurder kan de huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid bindende aanwijzingen geven. Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder is het huurder verboden beplantingen van welke aard dan ook aan te brengen die hoger kunnen reiken of reiken dan twee meter. De huurder is gehouden met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels, (lokale) voorschriften en de huurovereenkomst na te leven, met dien verstande dat erfafscheidingen aan de achterzijde niet hoger zijn dan 1.80 m en die aan de voorzijde niet hoger zijn dan 1 m. Artikelen 5:37 t/m 59 BW, bevattende regels voor eigenaren van naburige erven, gelden voor zover van toepassing in het huurrecht ook voor de huurder. Aangebrachte beplantingen mogen niet leiden tot enige vorm van hinder of overlast. De huurder mag in de tuin geen uitgang maken indien de tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin. De huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door afgewaaide takken en andere materialen in de tuin en vrijwaart de verhuurder voor alle dergelijke schade van derden. De huurder is verplicht op eerste verzoek van de verhuurder maatregelen te nemen die ertoe leiden dat het gehuurde in overeenstemming met deze bepaling wordt gebracht. De verhuurder is bevoegd om indien de huurder zijn verplichting niet nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren. Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens in de administratie van de verhuurder bepalend.

29. Indien derden schade leiden door de aanwezigheid van een door de huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart de huurder de verhuurder voor alle aansprakelijk van deze derden. De huurder is in dat geval aansprakelijk voor alle schade van de verhuurder.

Gemeenschappelijk voorzieningen

30. Indien gemeenschappelijke voorzieningen, zoals tuinen, onbevoegdlijk door derden worden gebruikt is de huurder verplicht daarvan onverwijld aan de verhuurder schriftelijk kennis te geven, onder gedetailleerde opgave van de tijdstippen, duur en aard van het onbevoegdelijke gebruik.

31. Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimte, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen en/of andere zaken te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen. Alleen indien de betreding noodzakelijk is voor de huurder om zijn onderhoudsverplichting na te kunnen komen, hoeft vooraf geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd.

32. De huurder zal brandblusvoorzieningen, vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

Verbod harde vloerbedekking

33. Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking. Onder harde vloerbedekking wordt onder meer houten vloerdelen, parket, laminaat, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum verstaan. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de wijze waarop geluidsisolatie wordt toegepast. Indien de huurder in strijd met dit verbod handelt en indien de verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt, is de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 10,-- voor elke dag of gedeelte van een dag dat de huurder weigert de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking.

Verbod over bewoning

34. Het is de huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.

Gemeenschappelijke ruimten

35. Dit artikel geldt ook voor het gebruik door de huurder van eventuele bij de woning horende gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen. Hieronder wordt onder meer verstaan portieken, trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is de huurder verboden om zaken in de gemeenschappelijke ruimten te stallen en/of op te slaan. Indien de huurder in strijd met dit verbod handelt, doet de huurder daarmee onvoorwaardelijk afstand van het eigendom ervan en zal de verhuurder zonder nadere aankondiging de zaken verwijderen en de eventuele kosten daarvan verhalen op de huurder. De verhuurder is niet verplicht de verwijderde zaken op te slaan. De verhuurder is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade voor de huurder en/of derden. Indien derden schade lijden en de verhuurder ter zake aanspreken, is de schade voor rekening van de huurder.

Redelijke verzoeken van de verhuurder

36. De huurder is gehouden redelijke verzoeken van de verhuurder stipt op te volgen.

Aansprakelijkheid voor derden

37. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn toestemming daarop bevinden. Daarnaast wordt het gedrag van deze derden aan de huurder

toegerekend. De huurder staat er jegens de verhuurder voor in dat deze derden zich houden aan de verplichtingen van de huurder zelf.

Onderhoud en reparaties

Artikel 10

Kleine herstellingen

1. De huurder is verplicht voor zijn rekening alle kleine herstellingen aan het gehuurde en gemeenschappelijke delen daarvan te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Voor rekening van de huurder

2. De onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen zijn tenminste de volgende (niet limitatieve opsomming):

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig 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 de 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 de WC.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- 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;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- 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, voor zover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tocht werende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verboden zijn;

- k. het, zonder dat 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 brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimten die 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 een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - 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 geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnen riool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover de riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van de goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septic tanks;
- w. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die het gevolg zijn van onjuist gebruik door de huurder. Het Besluit kleine herstellingen gepubliceerd in het Staatsblad 2003 onder nummer 168 is van toepassing, inclusief eventuele wijzigingen in dat besluit nadien.

3. Deze onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen ook bij de aanvang van de huurovereenkomst voor rekening van de huurder, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Vakkundige uitvoering

4. De huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, vakkundig (laten) uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties en de verhuurder in acht nemen,

tenzij partijen zijn overeengekomen dat de verhuurder deze werkzaamheden tegen een door de huurder te betalen vergoeding verricht.

Apparaten en installaties

5. Reparatiewerkzaamheden aan de door de verhuurder in het gehuurde geplaatste apparaten en installaties in het gehuurde mogen uitsluitend door of in overleg met de verhuurder worden verricht, tenzij anders is overeengekomen.

Uitvoering door de verhuurder

6. De verhuurder is bevoegd om indien de huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren. De verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is de verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van de huurder te (laten) verrichten.

Schade aan het gehuurde

Artikel 11

Schade voorkomen

1. De huurder 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 dergelijke calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder te melden.

Schadevergoedingsplicht van de huurder

2. De huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade (spatie) aan het gehuurde, inclusief brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

3. De huurder is aansprakelijk voor de kosten van herstel van schade aan gemeenschappelijke ruimten of gemeenschappelijke installaties, tenzij de huurder hiervan redelijkerwijs geen verwijt kan worden gemaakt.

Controles en toelaten van de verhuurder in het gehuurde

Artikel 12

Controle

1. De huurder zal de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te inspecteren, te controleren en/of te onderzoeken, zulks onder meer met het oog op taxaties, technische en andere gebreken en de nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Gedoogplicht

2. De huurder zal alle dringende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen gedogen, daarbij inbegrepen de bestrijding van ongedierte.

3. De huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden - na legitimatie hunnerzijds - in het gehuurde toelaten. De huurder is aan de verhuurder een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 25,- per dag of gedeelte van een dag, indien en zolang hij deze verplichting niet nakomt.

4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

5. De huurder staat toe dat de verhuurder beeld- en geluidsregistraties maakt van de gemeenschappelijk ruimten indien dat noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van de verhuurder of voor andere zwaarwichtige belangen van de verhuurder.

Werkzaamheden aan en veranderingen van het gehuurde door de verhuurder

Artikel 13

(Dringende) werkzaamheden

1. De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. De huurder zal daarnaast alle reguliere periodieke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

Schadevergoeding

2. De huurder heeft geen recht op een wisselwoning, vermindering van de huurprijs of schadevergoeding indien de verhuurder dringende werkzaamheden of een renovatie uitvoert, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Renovatie

3. Indien de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, indien een substantiële meerderheid van de huurders van het complex respectievelijk het betreffende gedeelte van het complex daarmee instemt. Indien de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na verzending van het voorstel bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid daarvan, is hij aan het voorstel gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden.

4. Onder renovatie als bedoeld in artikel 7:220 BW, waarbij de huurovereenkomst in stand blijft, wordt uitsluitend gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Onder renovatie als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 juncto lid 3 sub a BW, waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd, wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Geen plicht tot uitvoering

5. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in lid 3 heeft gedaan en de huurder aanvaardt het voorstel, leidt dit niet tot de verplichting van de verhuurder de in het voorstel vermelde renovatie uit te voeren.

Huurverhoging

6. De verhuurder is gerechtigd een eventuele huurverhoging als gevolg van een renovatie door te berekenen, voor zover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

7. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Reclames en antennes

8. Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft de verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimte(n), de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als de verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal hij de huurder hierover tijdig informeren, opdat de huurder dit desgewenst via een regulier overleg met de verhuurder aan de orde kan doen brengen, en zal hij bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van de huurder.

Veranderingen van het gehuurde door de huurder

Artikel 14

Wijzigingen

1. De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Onder wijziging wordt onder meer verstaan: elke verandering en/of toevoeging van welke aard dan ook aan het gehuurde, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde daarvan, zoals: aan-, bij-, op- of verbouwen, wegbreken of verwijderen, aanbrengen van vijvers, zonweringen, luiken en soortgelijke voorzieningen, plaatsen van schuttingen, schuren en hokken, planten van bomen, plaatsen van (schotel)antennes op of aan het gehuurde, leggen van vloerbedekkingen van hout, steen, steenachtig of ander hard (kunststof) materiaal, met inbegrip van verhuisbare soorten, treffen van isolatievoorzieningen.

2. De huurder is wel bevoegd de binnenzijde van het gehuurde te wijzigen indien die wijziging bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd.

Schriftelijke toestemming van de verhuurder

3. Binnen de grenzen van artikel 7:215 lid 2 e.v. BW ("klusrecht van de huurder") en artikel 7:213 BW ("goed huurder schap") heeft huurder de bevoegdheid wijzigingen aan te brengen aan de binnenkant van het gehuurde. Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

De huurder dient daarbij tenminste het navolgende in acht te nemen:

- De huurder dient vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan de verhuurder. De huurder dient daarbij een gedetailleerd bouwplan voor te leggen waarbij onder meer gedetailleerde opgave wordt gedaan van alle noodzakelijke werkzaamheden, de duur daarvan, de maatregelen die de huurder neemt om schade aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt te voorkomen, de eventuele overlast die de werkzaamheden voor de omgeving van de huurder met zich mee zal brengen en de maatregelen die de huurder neemt om die overlast tot een minimum te beperken;
- De huurder is gehouden ervoor zorg te dragen dat de wijziging voldoet aan alle relevante regelgeving, zoals het Bouwbesluit, en alle relevante technische eisen. De huurder draagt er tevens zorg voor, zover nodig, dat hij alle noodzakelijke vergunningen verkrijgt alvorens de werkzaamheden te starten. De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle gevolgen in het geval de huurder hieraan niet voldoet.
- De huurder draagt er zorg voor dat de werkzaamheden plaatsvinden tijdens werkdagen tussen 07.00 en 20.00 uur en in de weekeinden tussen 10.00 en 20.00 uur en dat de

werkzaamheden adequaat en efficiënt en zonder onderbreken worden voltooid binnen de kortst mogelijke termijn.

Voorwaarden

4. De verhuurder zal binnen acht weken na ontvangst van het schriftelijk verzoek van huurder een beslissing nemen. De verhuurder verleent, met in achtneming van het bepaalde in artikel 7:215 BW, uitsluitend toestemming indien de wijziging ten minste:

- Kwalitatief goed is;
- Kwalitatief goed wordt uitgevoerd voor wat betreft materialen en te hanteren methode;
- Voldoet aan de technische eisen van onder meer de lokale overheid en Nutsbedrijven;
- Geen gevaar oplevert; de veiligheid wat betreft de constructieve sterkte van het gebouw, brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie en dergelijke, dient gewaarborgd te zijn;
- Geen overlast en/of hinder voor derden veroorzaakt;
- het onderhoud aan het gehuurde niet belemmert, inclusief de bereikbaarheid van delen van het gehuurde met het oog op onderhoud daarvan;
- Zodanig wordt uitgevoerd dat gebruikte materialen na leverbaar of ruim voorradig zijn;
- bij grotere gebreken daaraan eenvoudig hersteld kan worden door een voorziening op standaardniveau;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde niet in ongunstige zin beïnvloedt;
- Niet leidt tot een waardevermindering van het gehuurde.

Ongedaan making

5. Alle wijzigingen die in strijd met de huurovereenkomst zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van de verhuurder, ongedaan worden gemaakt door de huurder. Het gehuurde dient daarbij in een staat te worden gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond. Verwezen zij naar artikel 3 leden 2 tot en met 5.

Boetebeding

6. Indien de huurder geen toestemming aan de verhuurder vraagt voor een wijziging is de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.500,-- verschuldigd, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Uitsluiting aansprakelijkheid

7. Indien de verhuurder geen toestemming heeft verleend en de huurder de verandering en/of wijziging toch aanbrengt zonder de in artikel 7:215 BW voorgeschreven rechterlijke machtiging te hebben verkregen, is de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.500,-- verschuldigd, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Ongedaan making bij einde van de huur

8. De huurder is gehouden alle door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken bij het einde van de huur, tenzij de verhuurder de huurder schriftelijke toestemming heeft verleend de wijziging bij het einde van de huur niet ongedaan te maken. Hierbij dient het gehuurde in een staat te worden gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond. Indien de huurder nalaat op eerste schriftelijke aanzegging van de verhuurder deze verplichting na te komen is de verhuurder gerechtigd de werkzaamheden voor rekening van de huurder uit te (laten) voeren en is de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.500,-- verschuldigd, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhoud- en reparatieverplichting

9. De huurder is verplicht voor eigen rekening alle herstellingen en onderhoudswerkzaamheden te verrichten die verband houden met de door hem aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Door de huurder aangebrachte wijzigingen maken geen deel uit van het gehuurde.

Risico bij werkzaamheden

10. Ongeacht of de verhuurder toestemming heeft verleend voor door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen draagt de huurder het volledige risico ter zake schade aan die veranderingen en toevoegingen, indien de verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde dient uit te voeren indien dat slechts mogelijk is met verwijdering of beschadiging van die veranderingen en toevoegingen.

Uitsluiting van aansprakelijkheid

11. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die de huurder en/of derden mocht(en) lijden welke verband houdt met de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Vrijwaring

12. Schade die derden lijden die is veroorzaakt door en/of in verband met door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde is voor rekening van de huurder. De huurder vrijwaart de verhuurder voor dergelijke vorderingen tot schadevergoeding van derden.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 15

Door de huurder

1. De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal één kalendermaand welke gelijk is aan de betaalperiode. De opzegging geschiedt schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Wanneer de beëindigingsdatum in het weekend of op een feestdag valt, geldt de eerstvolgende werkdag.

2. Indien de huurder bij de opzegging een kortere termijn dan de in lid 1 bedoelde termijn in acht heeft genomen, wordt de door de huurder gehanteerde termijn van rechtswege omgezet in de in lid 1 bedoelde termijn.

3. Een door de huurder gedane huuropzegging is onherroepelijk en kan zonder toestemming van de verhuurder niet worden ingetrokken.

Door de verhuurder

4. De verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen op iedere werkdag. Dit met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden. De verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

Toestemming van de huurder

5. De beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt niet, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van de verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

Wederzijds goedvinden

6. De huurder en de verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum en/of onder door hen te bepalen voorwaarden.

Bezichtiging

7. Zodra de verhuurder de huuropzegging van de huurder(s) heeft ontvangen, is de huurder verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging zonder enig recht op vergoeding. De huurder heeft dezelfde verplichting indien de verhuurder voornemens is het gehuurde te verkopen. Tevens zal de huurder het aanbrengen van verkoop- of verhuuraankondigingen gedogen.

Oplevering van het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 16

Oplevering

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

Inspectie

2. De verhuurder zal tijdig voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. De huurder zal de 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 voor rekening van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Uitgangspunt zal daarbij zijn de woningomschrijving als bedoeld in artikel 3 lid 2. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

Wijzigingen van de huurder

3. Ten aanzien van de door de huurder tijdens de huurovereenkomst aangebrachte wijzigingen tijdens de huurovereenkomst zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. De verhuurder kan vorderen dat de aangebrachte wijzigingen, die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 14, door de huurder ongedaan gemaakt worden, mits het gehuurde daarbij in een staat wordt gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond;
- b. De huurder is niet verplicht om bij het einde van de huur wijzigingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan de verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren;
- c. Het bepaalde onder b is alleen van toepassing indien de wijzigingen zijn aangebracht met inachtneming van en voldoen aan de door de verhuurder opgelegde voorwaarden en voorschriften;
- d. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is de huurder te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte wijzigingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond, tenzij partijen overeengekomen zijn dat de wijziging bij het einde van de huur niet ongedaan wordt gemaakt.

Niet-nakoming herstellplicht

4. Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte wijzigingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.

Vergoedingsplicht

5. De huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door de huurder aangebrachte wijzigingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeen zijn gekomen.

Achtergelaten zaken

6. In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de huurder vooraf bewijsstukken van deze overdracht overlegt aan de verhuurder .

Dood van de huurder

7. Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van de huurder en er melden zich voor het einde van de tweede kalendermaand na de dood van de huurder geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is de verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder. Mocht de verhuurder zaken bewaren, dan zijn de kosten daarvan voor de erfgenamen van de huurder.

Waarborgsom

Artikel 17

1. Indien de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft betaald, heeft de huurder recht op restitutie daarvan uiterlijk een maand nadat de huurder het gehuurde heeft verlaten en de huurovereenkomst is geëindigd. De verhuurder is gerechtigd alle vorderingen op de huurder met de waarborgsom te verrekenen.

2. De huurder heeft tijdens de looptijd van de huurovereenkomst geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.

3. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Persoonsgegevens

Artikel 18

1. De persoonsgegevens van huurder(s) kunnen door de verhuurder in een persoonsregistratie opgenomen worden. Op schriftelijk verzoek zijnerzijds wordt de huurder inzicht verschaft in de geregistreerde gegevens.

2. De verhuurder zal zich houden aan de bepalingen in de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De huurder verleent de verhuurder bij deze toestemming om aan derden zijn persoonsgegevens te verstrekken in het kader van door die derden in opdracht van de verhuurder uit te voeren onderzoeken in het kader van de kwaliteit van de dienstverlening van de verhuurder.

3. Indien de verhuurder de persoonsgegevens van de huurder wenst te verstrekken aan derden en die gegevensverstrekking zonder toestemming van de huurder in strijd zou komen met de ter zake geldende regelgeving, zal huurder zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

In gebreke blijven

Artikel 19

Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder in gebreke blijft met nakoming van enige verplichting welke ingevolge van wet- of regelgeving en/of de huurovereenkomst op hem rust en daarvoor door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.

2. De ingevolge dit artikel door de huurder aan de verhuurder te betalen buitengerechtelijke (incasso)kosten, zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurder zijn vordering op de huurder uit handen geeft. Deze kosten bedragen ten minste 15 % van de gevorderde hoofdsom (met een minimum van € 40,--) te vermeerderen met het geldende BTW percentage.

Opschorting en ontbinding door de verhuurder

3. Onverminderd haar overige rechten en bevoegdheden is de verhuurder bevoegd haar verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomsten geheel of gedeeltelijk op te schorten indien en zolang de huurder zijn verplichtingen niet, niet geheel of ondeugdelijk nakomt. Onverminderd haar overige rechten en bevoegdheden is de verhuurder bevoegd de huurovereenkomst tussen partijen gedeeltelijk en tijdelijk buitengerechtelijk te ontbinden, indien de huurder zijn verplichtingen niet, niet geheel of ondeugdelijk nakomt.

Algemeen boetebeding

4. De huurder is een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 25,-- per dag of gedeelte van een dag, indien hij enige bepaling van de huurovereenkomst overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig de betreffende bepaling(en) te handelen en onverminderd het recht van de verhuurder op vergoeding van haar schade. Deze algemene boetebepaling geldt niet voor de overtreding door de huurder van bepalingen in de huurovereenkomst waarop een specifieke boete is gesteld.

Matiging van boetes

5. Waar in deze algemene huurvoorwaarden een boete staat op een ongewenste gedraging en/of nalaten van de huurder, is de verhuurder bevoegd af te zien van gehele of gedeeltelijke inning van de boete.

Gedwongen ontruiming

6. Bij een gedwongen ontruiming plaatst de verhuurder alle zich nog in en om het gehuurde bevindende roerende zaken op de openbare weg. De verhuurder en de door haar met de tenuitvoerlegging van de desbetreffende rechterlijke uitspraak belaste hulppersonen sluiten iedere aansprakelijkheid voor beschadiging, vermissing en/of diefstal van deze roerende zaken uit.

Slotbepalingen

Artikel 20

Toestemming van de verhuurder

1. Indien de huurder van de verhuurder toestemming verzoekt voor afwijking van het bepaalde in de huurovereenkomst en verhuurder die toestemming verleent geldt die toestemming uitsluitend voor het geval c.q. die keer waarop het verzoek van de huurder concreet betrekking heeft en dient de huurder derhalve voor nieuwe gevallen c.q. keren opnieuw toestemming te vragen. De verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Indexering boetes

2. Alle boetes genoemd in de huurovereenkomst worden jaarlijks met ingang van 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2009, geïndexeerd conform het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde boete wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde boete is gelijk aan de geldende boete op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast. De boete wordt niet gewijzigd indien een boete-indexering leidt tot een lagere boete dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende boete ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de boete wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de

kalendermaand waarin de laatste boeteaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die boetewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde boete is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de huurder is gedaan. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Domicilie

3. Met betrekking tot alle uit het voorgaande voortvloeiende maatregelen geldt, dat de huurder domicilie kiest in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven. Voor het geval de huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan de verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van de huurder.

Nietigheid / vernietigbaarheid

4. Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de rest van de huurovereenkomst 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.

KamerRaad