

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2 Meer dan één huurder

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

Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op die datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt. In dat geval is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Huurder heeft het recht tot 4 weken na het opmaken van de beschrijving van het gehuurde bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken aan verhuurder te melden.

- 3.3. Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is huurder aan verhuurder een waarborgsom verschuldigd. Verhuurder zal over dit bedrag geen wettelijke rente vergoeden, tenzij anders in de huurovereenkomst is bepaald. De waarborgsom dient als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de verhuurder. Daarnaast dient de waarborgsom om de boete, zoals genoemd in artikel 15, te verhalen.
- 3.4. De overeenkomst is ontbonden indien door de gemeente Soest geen woonvergunning voor de betreffende woning wordt verstrekt.
- 3.5. De overeenkomst is eveneens ontbonden als door huurder een huurschuld is achtergelaten in de eventueel hiervoor betrokken huurwoning.

Artikel 4 Servicekosten

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.
Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, jaarlijks worden aangepast na overleg met de Huurderorganisatie.
- 4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 4.4. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens tussen partijen aangegane nadere overeenkomsten, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaats gevonden, dan wel met ingang van de betalingstermijn met ingang waarvan de uitbreiding heeft plaats gevonden.

- 4.5. Wordt het verbruik van stookkosten, elektriciteit en water aan de hand van verbruiksmeters bepaald en ontstaat ten gevolge van niet of onjuiste functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen stookkosten, elektriciteit en water is gespecialiseerd. De kosten hiervan kunnen doorberekend worden in de servicekosten.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

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

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.
Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel luidt als volgt: “Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs”. Voorwaarde is dat de klacht schriftelijk tijdig is gemeld.
- 6.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4. Verhuurder kan voor het woongebouw of voor een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, nadere regels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik van de tot het woongebouw of een gedeelte daarvan, behorende woning, welke regels verhuurder en huurder zullen naleven. Deze regels kunnen slechts worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld, indien de bewonerscommissie van het woongebouw daarmee instemt.
Huurder draagt er zorg voor dat regels over de wijze van bewonen en nader opgestelde gedragsregels worden nageleefd door hemzelf, zijn huisgenoten of andere personen voor wie hij verantwoordelijk is of verantwoordelijk kan worden gesteld.

6.5. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:

- a. aan omwonenden geen overlast of hinder veroorzaakt. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast wordt onder meer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, in of nabij het gehuurde, (huis)dieren die overlast veroorzaken.
- b. indien de woning is voorzien van inbouw keukenapparatuur, deze door huurder zorgvuldig en volgens de gebruiksaanwijzing gebruikt dient te worden. De huurder is aansprakelijk voor alle schade aan de in de huur begrepen keukenapparatuur, die veroorzaakt is door opzet, door schuld dan wel door onoordeelkundig of verkeerd gebruikt. Als bijlage bij het huurcontract is een omschrijving van de aanwezige keukenapparatuur.
- c. de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, scootmobielen, huisvuil, bloembakken, schoenen, handelswaren, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook; Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- d. gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken.
- e. recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze.
- f. niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- g. niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën; een en ander behoudens voorafgaande toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.

- h. de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
ervoor dient te zorgen dat de tuin die bij de woning hoort goed wordt onderhouden op een manier dat deze een verzorgde indruk maakt;
ervoor dient te zorgen dat de beplanting en de erfafscheiding tussen de tuinen niet hoger is dan 1.80 meter; grenzend aan het gemeenschappelijk groen mag de erfafscheiding niet hoger zijn dan 1 meter;
ervoor dient te zorgen dat aangebrachte beplanting geen overlast of hinder geeft;
ervoor dient te zorgen dat er geen beplanting tegen de buitenzijde van het gehuurde groeit (zoals klimop);
ervoor dient te zorgen dat bomen of planten in de tuin niet hoger dan twee meter groeien;
huurder mag in de tuin geen uitgang maken als de tuin grenst aan gemeenschappelijk groen;
huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door afgewaaide takken of andere materialen uit de tuin. De verhuurder is niet aansprakelijk voor deze schade;
Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
- i. de doorloop in de gangen dient vrij te houden. De huurder dient zijn scooter in de centrale scooterstalling te stallen. Oplaadkosten zijn voor rekening huurder.
- j. huurder heeft recht op één (elektrische) fietsstallingsplek.
Oplaadkosten zijn voor rekening huurder.
- k. zelf verantwoordelijk is voor een juist gebruik van de apparatuur in de logeerkamer en wasserette. Verhuurder en/ of bewonerscommissie zijn niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of zaken van huurder als gevolg van het gebruik van deze ruimte.
- l. in opdracht van de brandweer is het niet toegestaan kunststofbloemen en andere brandbare artikelen in de gang en de algemene ruimtes te plaatsen.
- m. onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, gangen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- n. huurder dient het gebruiksrecht van andere huurders ten aanzien van gemeenschappelijke ruimten en terreinen te respecteren.
 - o. het is niet toegestaan medewerkers van Cocon Wonen of personen die namens de verhuurder in of rond de woning aanwezig zijn, uit te schelden, te bedreigen of fysiek te belagen. Dit gedrag zal leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.
- 6.6. Eventuele klachten en wensen dienen schriftelijk te worden ingediend. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht.
- 6.7. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het “in gebruik geven aan derden” wordt in de ruimste zin des woords gelijkgesteld aan onderverhuur.
- Het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl is verboden
- Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.
- 6.8. Is de huurder ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst in het bezit van een hond of kat, dan mag dit dier in het gehuurde worden gehouden, zolang bewoner in staat is zijn/haar huisdier goed te (laten) verzorgen.
- Huurder dient schriftelijk te melden of hij een - of meerdere- huisdier(en) in het bezit heeft. Naar aanleiding van klachten van medebewoners kan verhuurder de eigenaar van een huisdier opdracht geven maatregelen te treffen ter voorkoming van hinder veroorzaakt door het huisdier.
- Huurder is verplicht zijn huisdier(en) in de gemeenschappelijke ruimten aan te lijnen.
- 6.9. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

- 6.10. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezene personen.

Huurder staat toe dat verhuurder beeld-en geluidregistraties maakt van de gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van een goede bedrijfsvoering of wanneer nodig vanwege andere zwaarwegende redenen.

- 6.11. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

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

- 6.12. Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen (ladderrecht).

- 6.13. Het is niet toegestaan op het binnenterrein van het complex 'De Vijverhof' auto's te parkeren, met uitzondering van alleen laden en lossen met de waarschuwingslichten aan en ingestelde parkeerschijf voor ten hoogste 10 minuten.

- 6.14. Het is niet toegestaan te roken in de liften, de hallen, de gangen en de overige gemeenschappelijke ruimtes van de woongebouwen.

- 6.15. Het is niet toegestaan om:
- a. in de tuin, op het balkon of in gemeenschappelijke ruimten te barbecueën (vuur, gas dan wel elektrisch) in verband met rookoverlast en brandgevaar;
 - b. in woningen waar geen gasaansluiting aanwezig is, alsnog op welke wijze dan ook op gas te koken
 - c. wasgoed over het balkon te drogen te hangen;
 - d. kleding uit te kloppen buiten het balkon;
 - e. vogels, eenden enz. te voeren door voer over het balkon te gooien of op/aan het balkon een voederplaats te maken;
 - f. in Honsbergen; de doorgang van het balkon te blokkeren. Deze dient over een breedte van 50 cm doorgankelijk te blijven
 - g. de nooduitgangen te blokkeren of de deuren onbeheerd geopend te laten.
- 6.16. Voor het aanbrengen van de naam van huurder op het gehuurde mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van naambordjes die door de verhuurder tegen betaling van kosten worden verstrekt.

Artikel 7 De herstellingen door huurder

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.
- 7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, mogen alleen met schriftelijke toestemming van verhuurder worden aangebracht. De verhuurder informeert huurder schriftelijk over haar standpunt inzake de voorgenomen wijziging.
- 9.2. De verhuurder geeft in ieder geval geen toestemming voor veranderingen die
- ten koste gaan van de verhuurbaarheid van de woning
 - leiden tot waardedaling van de woning
 - niet noodzakelijk zijn voor het gebruik van de woning
 - het woongenot niet verhogen
 - Voor andere belangrijke bezwaren zorgen bij de verhuurder
- 9.3. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Verhuurder kan voor veranderingen die met toestemming zijn aangebracht, bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding geven. De wijze waarop dit plaatsvindt, wordt door verhuurder bepaald.
- 9.4. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.5. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.6. In de samengevoegde woningen in Honsbergen is het niet toegestaan te boren of spijkers te slaan in de Metal-Studwanden en in de plafonds in verband met de er achter gelegen water - en elektra leidingen.

Honsbergen: Het is niet toegestaan om de kunststof kozijnen te verven, in de kunststof kozijnen te boren of te schroeven.

Honsbergen: in verband met hitte-ophoping is het niet toegestaan de ramen (inclusief het glaswerk van het balkon) en de privacy schermen te schilderen en/of te voorzien van plakfolie e.d.

Honsbergen: het is niet toegestaan om in de van gips gemaakte koof in de berging te boren of gaten te maken

Honsbergen: het is in verband met de aanwezigheid van asbest niet toegestaan om te boren in het plafond van uw woning (vlak naast de zijwanden).

- 9.7. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 9.8. Voor het aanbrengen van zachte en harde vloerbedekking geldt in elk geval dat u een geluiddempende ondervloer van minimaal 10dB geluidsvermindering moet aanbrengen.
- 9.9. Het is niet toegestaan om ventilatieventielen (tbv de mechanische afzuiging) af te plakken of op een andere wijze onklaar te maken.

Artikel 10 De beëindiging van de huur

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen, tegen elke dag van een maand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 11.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en (nicotine) schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Wand en vloer dienen neutraal en licht wit van kleur te zijn. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een eindinspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het eindinspectierapport.
- 11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;
- 11.4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

- 11.5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven.
- 11.6. Nadat het gehuurde door huurder is ontruimd en leeg en schoon ter vrije beschikking is gesteld aan de verhuurder en nadat huurder aan alle op hem rustende verplichtingen heeft voldaan, kan de waarborgsom worden uitgekeerd aan huurder.

Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder

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

Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 13.1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 13.2. 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 tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW percentage.

Artikel 14 Overige bepalingen

- 14.1. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- 14.2. Persoonsgegevens van huurder worden in een persoonsregistratie opgenomen. Cocon Wonen verwerkt deze persoonsgegevens omdat dit noodzakelijk is voor een correcte en doelmatige uitvoering van de huurovereenkomst: omdat zij dit wettelijk verplicht is: en omdat Cocon Wonen of een derde daarbij een zwaarwegend belang heeft. De verhuurder houdt zich aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- 14.3. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 14.4. De directie is gerechtigd, indien naar zijn oordeel aanleiding daartoe bestaat, na overleg met de bewonerscommissie, dit reglement te wijzigen en/of aan te vullen.

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (prijspeil november 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus opgemaakt te Soest, januari 2024