



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Algemeen

Artikel 1.

1. Op de huurovereenkomst zijn van toepassing de huurvoorwaarden van verhuurder van 1 oktober 2015. Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart de huurder dat de huurvoorwaarden van 1 oktober 2015 van verhuurder hem voorafgaand aan het tot stand komen van de huurovereenkomst ter hand zijn gesteld, dat hij/zij deze heeft gelezen en dat hij akkoord gaat met de inhoud daarvan alsook met de toepasselijkheid op de huurovereenkomst van deze huurvoorwaarden.
2. Bij wijziging van de Algemene Huurvoorwaarden treden de gewijzigde Huurvoorwaarden in de plaats van de vigerende Huurvoorwaarden.

Meer dan één huurder

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 servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal van de huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan één of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. In de gevallen als bedoeld in artikel 6 lid 2 sub b, artikel 15 lid 5 hebben beide (alle) huurders samen één stem.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3.

1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder aan verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk inspecteren en in een beschrijving vastleggen:
 - a. de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - b. de termijn waarbinnen gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.
4. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde beschrijving.

Huurprijs

Artikel 4.

1. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, tenzij bij aanvang van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is overeengekomen.
2. Wanneer de in lid 1 genoemde bepalingen en voorschriften op enig moment komen te ontbreken, wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van verhuurder.
3. Indien en voor zover bij het aangaan van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is overeengekomen, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd met het in de huurovereenkomst overeengekomen percentage (index).

Servicekosten

Artikel 5.

1. Huurder betaalt, indien dat in de huurovereenkomst is overeengekomen, maandelijks een voorschot met betrekking tot de servicekosten.
2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na afloop van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
3. De door huurder verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden gewijzigd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 2, aan huurder is verstrekt.
4. Is bij het aangaan van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs overeengekomen, dan is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden

indien de voorschotbedragen, als gevolg van het bepaalde in lid 2, binnen drie maanden na het sluiten van de huurovereenkomst worden verhoogd.

Wijziging pakket van leveringen en diensten

Artikel 6.

1. Indien verhuurder het pakket van leveringen en diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, dan wel de berekeningswijze van kosten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
 - a. het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerkingen genomen, zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - b. verhuurder huurder tijdig over de wijziging en/of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder overleg heeft gevoerd.
2. Huurder is gebonden aan de wijziging en/of uitbreiding van het pakket van leveringen en diensten alsmede een eventueel uit de wijziging en/of uitbreiding voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels, indien:
 - a. de wijziging en/of uitbreiding betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kunnen worden, en
 - b. een meerderheid van tenminste 70% van die huurders met de voorgestelde wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd.
3. Huurder kan, indien hij niet met de wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd, binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
4. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging en/of uitbreiding is ingegaan.

Betalingen

Artikel 7.

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het voorschot voor de servicekosten vóór de eerste van iedere maand voldoen door overschrijving op bankrekeningnummer NL49RABO0323231012 ten name van Woningbouwvereniging "Hoek van Holland".
2. Huurder is, indien het door hem verschuldigde bedrag niet uiterlijk op de vervaldag door verhuurder is ontvangen, zonder nadere ingebrekestelling in verzuim.
3. Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.
4. Indien er huurachterstand ontstaat, strekt elke huurbetaling in de eerste plaats tot aflossing van de schuld.

5. Indien en voor zover er sprake is van schulden met betrekking tot een eerder van verhuurder gehuurde woning wordt overeengekomen dat deze worden aangemerkt als schulden voor de thans gehuurde woning. Niet (tijdig) betalen hiervan wordt gezien als een toerekenbaar tekortschieten van huurder op grond waarvan, zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, de huurovereenkomst kan worden beëindigd.

Gebreken

Artikel 8.

1. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden, redelijkerwijze niet van verhuurder te vergen zijn.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:
 - a. kleine herstellingen als bedoeld in artikel 14 van deze algemene huurvoorwaarden;
 - b. gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen (tenzij bij het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 13 lid 4 anders is overeengekomen), en
 - c. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 9.

1. Huurder is, indien hij constateert dat het gehuurde gebreken vertoont en/of wanneer een derde beweert recht op het gehuurde te hebben, verplicht hiervan onmiddellijk mededeling aan verhuurder te doen.
2. Huurder is, indien hij nalaat aan het bepaalde in lid 1 te voldoen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

Gebruik

Artikel 10.

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimte bevinden.
4. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

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.

5. Huurder dient zich uiterlijk binnen 14 dagen na het betrekken van het gehuurde ingeschreven te hebben in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA)
6. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk instructies van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
 - a. Het gebruik van het gehuurde;
 - b. Het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.
7. Indien en voor zover ten aanzien van het gehuurde huisregels zijn vastgesteld, zal huurder het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen gebruiken met inachtneming van die regels.
8. 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.
9. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

Onderhuur, gebruik als bedrijfsruimte

Artikel 11.

1. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren of in gebruik geven aan derden. Gedeeltelijke onderverhuur of ingebruikgave is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder toestemming heeft gekregen.
2. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel in gebruik te nemen als bedrijfsruimte. Gedeeltelijke ingebruikname als bedrijfsruimte is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen.
3. Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 1 en lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Gedoogplicht huurder

Artikel 12.

1. Indien verhuurder gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde dan wel op, in of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw moet uitvoeren, dan zal huurder daartoe gelegenheid geven en, indien noodzakelijk, eventueel door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 13, (tijdelijk) verwijderen.

2. Het in lid 1 bepaalde geldt ook, indien verhuurder op grond van het burendrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 13.

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen, indien het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
2. Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde, anders dan bedoeld in lid 1, dient huurder vooraf aan verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen wordt verstaan: aan- bij of verbouwen en wegbreken alsmede het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde bijvoorbeeld het aanbrengen van zonweringen, het plaatsen van schuurtjes of andere aanbouwsels en het plaatsen van (schotel)antennes.
3. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming uitsluitend weigeren indien de voorgenomen verandering of toevoeging:
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt;
 - leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
4. Verhuurder zal zijn beslissing, en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, binnen acht weken na ontvangst van het verzoek aan huurder mededelen.
5. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de veiligheid, de wijze van uitvoeren, het vooraf verkregen hebben van een bouwvergunning, onderhoud en vervanging, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur e.d.
6. Huurder is niet verplicht veranderingen en toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door verhuurder bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is bedongen.
7. Veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door de huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt. Huurder is aansprakelijk voor schade, die het gevolg is van het niet ongedaan maken van de in dit lid bedoelde veranderingen en toevoegingen.
8. Huurder brengt de veranderingen en toevoegingen geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe verhuurder zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 4 uitdrukkelijk heeft verbonden.

9. Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen te onderhouden en, zo nodig, te vervangen, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.
10. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Kleine herstellingen

Artikel 14.

1. Huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen te verrichten als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen, tenzij deze herstellingen nodig zijn geworden door het niet herstellen van gebreken door verhuurder.
2. Voorts is huurder verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten en gebreken te herstellen aan door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 13.
3. De huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij – al dan niet op basis van het WVH servicepakket - tegen vergoeding door verhuurder worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Wijzigingen door verhuurder: renovatie

Artikel 15.

1. Verhuurder zal, indien zij met voortzetting van de huurovereenkomst, wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, schriftelijk een renovatievoorstel aan huurder doen.
2. Onder renovatie wordt in dit artikel tevens verstaan sloop en vervangende nieuwbouw.
3. Huurder zal verhuurder de gelegenheid geven de renovatie uit te voeren, indien het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is.
4. Betreft de renovatie minder dan tien (on)zelfstandige woonruimten en bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid (complex) vormen en stemt huurder niet met het voorstel in, dan kan verhuurder de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen.
5. Betreft de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid (complex) vormen, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn, indien ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Verhuurder zal huurder schriftelijk meedelen welk percentage huurders met het voorstel heeft ingestemd.

6. Indien minder dan 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, dan kan verhuurder de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen.
7. Heeft echter ten minste 70% van de huurders met het voorstel ingestemd dan kan huurder, indien hij dat wenst, binnen acht weken na de schriftelijke mededeling van verhuurder als bedoeld in lid 4, de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen. Laat huurder dat na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren.
8. De huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
9. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie is uitgevoerd. Indien en voor zover bij het aangaan van de huurovereenkomst een geliberaliseerde huurprijs is overeengekomen, dan is de huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van die overeenkomst.

Schade, aansprakelijkheid

Artikel 16.

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is voorts aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door personen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.
3. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten.
4. Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.
5. Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleverancier en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier terzake.

Artikel 17.

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toerekenen, voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of voor gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Controle en inspectie

Artikel 18.

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor het uitvoeren van controles, het uitvoeren van werkzaamheden, het opnemen van meterstanden en dergelijke en personen, die door verhuurder met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast, na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
2. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 17.00 uur en – voor zover redelijkerwijs mogelijk – tevoren worden aangekondigd.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 19.

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot of schriftelijk op het kantoor van verhuurder door middel van een daarvoor bestemd formulier.
2. Opzegging door de huurder kan geschieden tegen iedere dag van de maand, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste een maand.
3. Opzegging door verhuurder dient te geschieden tegen de eerste dag van de maand. De verhuurder geeft daarbij de grond(en) aan die tot de opzegging hebben geleid. De opzegging geschiedt op basis van een of meerdere van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
4. De door de verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal 6 maanden.
5. Beëindiging met wederzijds goedvinden kan uitsluitend schriftelijk worden overeengekomen.
6. Wanneer de huurder heeft opgezegd in strijd met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2 en deze opzegging door de verhuurder schriftelijk is bevestigd, wordt dit beschouwd al een beëindiging met wederzijds goedvinden.

Oplevering

Artikel 20.

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde beschrijving, blijkt dat:
 - huurder zijn verplichting tot het uitvoeren van kleine herstellingen als bedoeld in artikel 14 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 16 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - door huurder aangebrachte, geoorloofde veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 13, in goede staat van onderhoud verkeren;
 - door huurder zonder toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen dan wel veranderingen en toevoegingen ter zake waarvan verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming als bedoeld in artikel 13 lid 6 de ongedaan making heeft bedongen, door huurder ongedaan zijn gemaakt.
3. Huurder zal alle in zijn bezit zijnde sleutels van het gehuurde op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven.
4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de goederen door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Inspectie

Artikel 21.

1. Voor of bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
4. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
5. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

6. Huurder is aan verhuurder schadevergoeding wegens huurderving verschuldigd indien aan hem te wijten is dat er na beëindiging van de huurovereenkomst nog herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Die schadevergoeding wordt per dag berekend en stemt overeen met de prijs van het gehuurde. Voor de berekening van die schadevergoeding wordt een maand op 30 dagen gesteld.

Woonplaats

Artikel 22.

1. Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
2. Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
3. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Buitengerechtelijke kosten

Artikel 23.

1. Alle redelijke buitengerechtelijke kosten (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) die een partij moet maken omdat de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn voor rekening van de partij die zijn verplichtingen niet nakomt.
2. De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat nadat de partij die zijn verplichtingen niet nakomt schriftelijk door de andere partij is aangemaand om binnen een bepaalde termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en nakoming binnen die termijn uitblijft.

Inspraak en overleg

Artikel 24.

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerzaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen betreffende grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van servicekosten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Aldus vastgesteld op 1 oktober 2015