



# Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

[www.zaam-wonen.nl](http://www.zaam-wonen.nl)

## Artikel 1 - Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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

1.2. Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

## 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 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.

2.3 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.

2.4 Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door een van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst

genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

## Artikel 3 - Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1 Op de overeengekomen datum stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking aan huurder tenzij dit geen werkdag is. Als het gehuurde dan echter nog niet beschikbaar is door uitloop van bouw-, verbouwings-, renovatie-, of herstelwerkzaamheden, doordat de vorige bewoner het niet tijdig of deugdelijk heeft opgeleverd of verhuurder nog niet de benodigde vergunningen heeft gekregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die voor huurder uit de vertraging voortvloeit, tenzij de vertraging te wijten is aan ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder. Wanneer vertraging dreigt, stelt verhuurder de huurder vooraf in kennis.

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 binnen een week na ondertekening huurovereenkomst.

3.3 Voor zover in het inspectieverslag niet anders is vermeld, wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, dit zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een week na de aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van zijnerzijds alsnog geconstateerde gebreken.

3.4 Bij constatering van gebreken zal in onderling overleg worden vastgesteld, welke reparatie zal plaatshebben.

## Artikel 4 - Servicekosten

4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten.

4.2 Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van het verrichten van leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van het aan huurder in rekening gebrachte bedrag blijkt. Zijn volgens de jaarlijkse vaststelling de werkelijke kosten voor leveringen en/of diensten per complex hoger of lager dan het in rekening gebrachte bedrag, dan zal verrekening in het komende exploitatiejaar plaatsvinden. Verhuurder is echter gerechtigd te verlangen dat hetgeen blijkens het betreffende overzicht door huurder te weinig blijkt te zijn betaald, binnen één maand na verstrekking van het overzicht wordt bijbetaald.

4.3 Verhuurder biedt huurder des verzocht de gelegenheid, na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

4.4 Het tussen verhuurder en huurder geldend maandelijks voorschot bedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.5 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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.

4.6 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
- en verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

## Artikel 5 - Algemene verplichtingen van verhuurder

5.1 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 - 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.

Huurder voldoet de huurprijs en het voorschot servicekosten met een automatische incasso, waarvoor zij verhuurder bij het tekenen van deze huurovereenkomst een schriftelijke machtiging verleent.

6.2. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

### 6.3 Huurgedrag

1. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals een goed huurder betaamt.

2. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

3. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, afval, 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.

4. Het is huurder verboden het gemeenschappelijk dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor te betreden of doen betreden.

5. Huurder mag geen zaken zoals motorvoertuigen, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor door verhuurder aangewezen plaatsen achterlaten.

6. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

7. Was- of beddengoed dient binnen het balkon uitgehangen te worden.

8. Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan in, op of aan het gehuurde zaken aan te (doen) brengen en/of wijzigingen aan te (doen) brengen zoals nader aangegeven door verhuurder.

9. Het is huurder verder verboden:

a. Geluid overbrengende (zogenaamde 'harde') vloerbedekking zonder geluidsisolerende onderlaag in het gehuurde toe te passen ter voorkoming van geluidshinder voor andere bewoners van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt;

b. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

c. Verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.

10. Huurder dient zich te houden aan regels die door bevoegde instanties zijn gesteld met betrekking tot het aanbieden van afval en vuilnis in de straat, buurt of gemeente waarin het gehuurde zich bevindt.

11. Huurder verplicht zich te onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel als hinderlijk en/of storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan, medebewoners of derden, aanwezig in naburige woningen of percelen. Deze verplichting geldt tevens voor huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder is voorts niet alleen verplicht om voornoemd goed huurdersgedrag te vertonen in het gehuurde zelf, maar ook in de onmiddellijke omgeving daarvan. Als huurder voornoemde verplichting herhaaldelijk, ondanks aanmaningen niet nakomt, levert hij

een ernstige wanprestatie jegens verhuurder en is daarom reden voor verhuurder om de huurovereenkomst te doen ontbinden.

12. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

13. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende juridische maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

14. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen verrichten) die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder komt met verhuurder overeen dat een handelen in strijd met het vorenstaande aan verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst tussentijds te doen ontbinden.

15. Huurder staat ervoor in dat alle regels ter zake de bewoning van het gehuurde en het gebruik van gemeenschappelijke ruimten ook worden nageleefd door zijn huisgenoten en andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.

#### 6.4 Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken, behalve wanneer het gaat om een éénpersoonswoning. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden en dit altijd deugdelijk gemeubileerd houden.

2. Huurder is verplicht zich te houden aan aanwijzingen die door of namens verhuurder worden gegeven met het oog op het behoorlijk gebruik en onderhoud van het gehuurde, van algemeen toegankelijke ruimten, van installaties en voorzieningen en/of van het

complex waartoe het gehuurde behoort. Als tot het complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, stipt nakomen.

3. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d., te gebruiken voor bewoning of voor bedrijfsmatige opslag of als werkplaats.

#### 6.5 Onderhuur

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden bijvoorbeeld op websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) en [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-

Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel 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.

## 6.6 Tuin/erf

Huurder is verplicht zijn voor-en achtertuin als siertuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar 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 verwijderd.

1. Voor zover het gehuurde beschikt over een (niet gemeenschappelijke) tuin of (niet gemeenschappelijk) erf, dient huurder een en ander als zodanig te gebruiken en onderhouden. Het is hem verboden de tuin of het erf te gebruiken voor opslag of het stallen van zaken, zoals voer-of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Onderhoud aan tuinen, erfafscheidingen en het aan het gehuurde grenzende gedeelte van gemeenschappelijke toegangspaden c.q. brandgangen dient zo te geschieden dat deze een verzorgde indruk maken. Het is verboden erfafscheidingen te plaatsen van of met prikkeldraad, schrikdraad, puntdraad, glasscherven of andere scherpe voorwerpen.

2. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

3. Huurder is verplicht om bomen, struiken of planten die hij zelf heeft aangebracht en die vanwege hun omvang overlast bezorgen aan derden te verwijderen bij einde huur.

4. Voor zover het gehuurde beschikt over een (niet gemeenschappelijke) tuin waarin bomen, struiken en/of hagen aanwezig zijn die vanwege hun omvang overlast bezorgen aan derden, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder zorg te dragen voor opheffing van die overlast door het snoeien en zo nodig rooien van de betreffende bomen, struiken en/of hagen.

5. De tuin moet een verzorgde indruk maken. Verhuurder kan huurders bij achterstallig onderhoud verplichten hun tuin weer op orde te brengen. Doet een huurder dit niet, dan kan de verhuurder besluiten het noodzakelijke onderhoud aan de tuin van de huurder te laten uitvoeren. De kosten hiervan zijn dan voor rekening van de huurder.

## 6.7 Zonwering

1. Zonder voorafgaande toestemming van verhuurder mag huurder aan de buitenzijde van het gehuurde geen zonwering aanbrengen. Verhuurder kan aan haar toestemming onder meer voorwaarden verbinden met betrekking tot ontwerp, constructie, kleur en de wijze van bevestiging.

2. Het bepaalde in artikel 9.4 hierna is van overeenkomstige toepassing.

## 6.8 Schade aan het gehuurde

1. 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.

2. 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.

## 6.9 Gedogen van inspecties en werkzaamheden

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 aangewezen persoon.

## 6.10 Medehuuderschap, beëindiging samenwonen, echtscheiding en overlijden

1. 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.

2. Personen die de huurovereenkomst niet mede hebben ondertekend doch die in het gehuurde, gedurende een aangesloten periode van ten minste 2 jaar, hun hoofdverblijf hebben en met huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, kunnen zich schriftelijk tot verhuurder wenden met een verzoek om als medehuurder(s) aangemerkt te worden.

3. Bij beëindiging van de overeenkomst ten aanzien van huurder worden medehuuders van rechtswege huurder.

4. Het medehuuderschap gaat verloren, als de betrokken personen niet langer hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde.

5. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de overeenkomst ingeval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed en overlijden van de huurder worden beheerst door de desbetreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

6. Bij overlijden van de huurder (alleenstaande) heeft de verhuurder het recht, als er geen erfgenamen zijn, dan wel de erfenis hebben verworpen, en er evenmin een curator is aangesteld, de woning na het einde van de huur te ontruimen en de inboedel zonder dat op verhuurder een bewaarplicht

komt te rusten te laten afvoeren ter verkoop en/of vernietiging daarvan.

7. Huurder dient wijzigingen in zijn gezinssamenstelling en/of veranderingen in de bewoning terstond schriftelijk aan verhuurder te melden en deze, voor zover wettelijk vereist, tevens bij de Gemeente te melden.

8. Niets in deze bepaling beoogt een afwijking van de ter zake geldende wettelijke regels te creëren. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor wetwijzigingen.

### Artikel 7 - 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. De huurder zal daarbij de ter zake door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3 Verhuurder is gerechtigd, als huurder zijn in dit artikel genoemde verplichtingen niet tijdig nakomt, na ingebrekestelling (tenzij de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen) zelfstandig de hiervoor vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van huurder die de kosten terstond aan verhuurder zal vergoeden.

7.4 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen,

Liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

### Artikel 8 - Uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie 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. Als 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 over 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 als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

**9.2** De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer 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.

**9.3** Alle veranderingen die zonder vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

**9.4** 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.

**9.5** Huurder is verplicht ongeacht de aard van de door hem aangebrachte verandering verhuurder in staat te stellen al die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn in het kader van de normale onderhoudswerkzaamheden, zonder aanspraak te maken op enige vergoeding.

**9.6** 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.

**9.7** Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

## **Artikel 10 - Beëindiging van de huur**

**10.1** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

**10.2** Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient



een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

**10.3** Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een 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 een 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.

**10.6** Verhuurder heeft behoudens het daarover in de wet bepaalde het recht de huurovereenkomst al dan niet tussentijds op te zeggen, deze ontbonden te verklaren of daarvan ontbinding te vorderen als huurder:

- in gebreke is met de tijdige betaling van de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten;
- het gehuurde metterwoon verlaat;
- in verzuim is enige andere verplichting op grond van de overeenkomst na te komen;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;

## **Artikel 11 - 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 schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

**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 opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

**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. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder-meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke.

b. 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.

c. 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.

d. Huurder is 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 maken 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 dat huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

### **Artikel 12 - Toegang**

In het geval het gehuurde te koop wordt aangeboden of wordt geveild tijdens de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, dient huurder, na voorafgaande mededeling en afspraak door of vanwege verhuurder, gelegenheid te geven voor bezichtiging van het gehuurde tussen 10.00 en 12.00 uur en tussen 14.00 en 16.00 uur op werkdagen en op de veilingdagen. Huurder en verhuurder kunnen van genoemde tijden en/of dagen afwijken, mits vooraf door beiden overeengekomen. Voorts zal huurder gedogen dat gebruikelijke “te huur”- of “te koop”-borden of –biljetten aan of bij het gehuurde worden aangebracht.

### **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** Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

### **Artikel 14 - Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

**14.1** Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode 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 en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

**14.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of zijn huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

## Artikel 15 - Water, gas en elektriciteit

15.1 Kosten verbonden aan het verbruik van water, gas en elektriciteit en de kosten verbonden aan meterhuur daarvoor, zijn voor rekening van huurder ook als deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

15.2 Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met een of meer energieleverancier en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake.

15.3 Huurder zal het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters gedogen.

## Artikel 16 - Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en van goederen van huurder;
- c. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen uit hoofde van enige andere milieuwet, alsmede rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of ander lasten bij verhuurder worden geïnd,

moeten deze op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Artikel 17 - Persoonsgegevens

Verhuurder mag de persoonsgegevens van huurder en diens huisgenoten in een persoonsregistratie opnemen.

## Artikel 18 - Beheerder

Als verhuurder een beheerder aanstelt dient huurder zich met alle verzoeken, klachten en mededelingen tot deze beheerder te wenden.

## Artikel 19 - Overige bepalingen

19.1 Indien een deel van de huurovereenkomst 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 als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

19.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

19.3 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

## Artikel 20 - Boete

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,00 (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS consumenten-prijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van €

15.000,- verschuldigd, onverminderd de  
verplichting van die partij om alsnog  
overeenkomstig deze Algemene  
Huurvoorwaarden te handelen en  
onverminderd de overige rechten van de  
andere partij op schadevergoeding.