

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

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.

Meer dan één huurder

Artikel 2

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.

2.2.

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, de kosten voor nutsvoorzieningen 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de 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 daarom slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één 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.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De beschrijving bestaat meestal uit foto's van het gehuurde.

3.3.

Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behalve als huurder binnen een maand na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van alsnog door hem geconstateerde gebreken.

Kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten indien van toepassing.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder betaalde voorschotten voor nutsvoorzieningen en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder niet verrekenbare dienst. Met betrekking tot deze diensten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de kosten; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.2.

Het maandelijks voorschotbedrag kan slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand na

verstrekking van de afrekening als bedoeld in artikel 4.1, tenzij partijen andere afspraken hebben gemaakt.

4.3.

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 alleen 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 over de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende levering van zaken of diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met een of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, als:

1. 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
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

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 volgens de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van gebreken die op grond van de wet voor haar rekening komen, tenzij het gebrek al bij aanvang van de huurovereenkomst bestond of het ontstaan van het gebrek aan de verhuurder toegerekend kan worden.

5.3

Verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot van huurder door derden en ook niet voor eventuele schade die uit een dergelijke stoornis voortvloeit.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

Betalingen

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand of in het geval van het afgeven van een Machtiging Standaard Europees incasso, op de afgesproken dag van incasso.

Vanaf de eerste dag van de maand of met ingang van de dag volgend op de afgesproken dag van incasso, is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim. De huurder is dan wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

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

6.3.

Betalingen van huurder worden toegerekend aan de oudste openstaande vordering.

Gebruik gehuurde

6.4.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Dit betekent onder andere, doch niet uitsluitend, dat huurder:

- zijn hoofdverblijf in de woning moet houden;
- geen overlast mag veroorzaken;
- het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik mag afstaan of mag onderverhuren;
- geen hennep mag kweken, houden, drogen en handelen en geen andere verdovende middelen in het gehuurde mag houden, kweken, produceren of handelen;
- het gehuurde goed moet onderhouden, schoonmaken en inrichten (zoals reguliere raambekleding en vloerbedekking);
- het gehuurde niet mag verwaarlozen of beschadigen;
- verhuurder en de medewerkers van verhuurder op correcte wijze moet behandelen en te woord moet staan;
- zich niet schuldig maakt aan intimidatie of discriminatie jegens medewerkers van verhuurder en omwonenden.

Deze opsomming is niet limitatief.

6.5.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. De huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, box, berging, zolder en dergelijke tot woon- en/of verblijfruimte te bestemmen.

Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën, zoals gebruik als logement, horecagelegenheid, handel, vakantie- of commerciële verhuur (hieronder mede verhuur via websites zoals Airbnb begrepen) gebruik voor hennepcultuur en dergelijke.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.6.

Huurder zal de gehuurde woning gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

6.7.

Huurder zal zich doen registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. Huurder staat ervoor in dat ook zij die behoren tot zijn huishouding zich zullen inschrijven in voornoemd register. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (laten) gebruiken als postadres. Huurder spant zich ervoor in te voorkomen dat niet tot zijn huishouding behorende derden zich als bewoner van het gehuurde registreren in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register.

6.8.

Het is huurder slechts 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 gebruik aan te bieden. Dit geldt ook voor langdurig ingebruikgeving van een deel van het gehuurde aan een bekende van huurder niet behorend tot het gezin. 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.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex zijn de reglementen van de Vereniging van Eigenaren ook van toepassing. Indien deze reglementen onderverhuur van (een gedeelte van) de woning verbiedt, zal verhuurder geen toestemming verlenen voor onderverhuur.

Vakantieverhuur en andere vormen van short-stay, onder andere via www.airbnb.nl en andere vakantieverhuursites, is absoluut verboden. Hiervoor zal geen toestemming worden verleend.

Voor ongeoorloofde onderhuur c.q. ingebruikgeving geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- plus € 50,- (per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

6.9.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.6 en/of 6.8 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, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

Verhuurder is altijd bevoegd te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 6.6 en/of 6.8, onder meer door één of meer bezoeken aan het gehuurde. Huurder is gehouden hieraan zijn volledige medewerking te verlenen door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en een of meer bezoeken aan het gehuurde toe te staan.

Overlast

6.10.

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. Verhuurder behoudt zich het recht voor, om bij overlast huurder op te dragen maatregelen te nemen. Het afstand doen van het huisdier, het aanpassen van de aangebrachte vloer in het gehuurde of het instellen van een tijdvak waarbinnen geen geluid gemaakt mag worden kunnen onder andere deel uitmaken van deze maatregelen.

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.

Wij zijn er voor iedereen, ongeacht godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, seksuele gerichtheid, ras of geslacht. Discriminatie is niet toegestaan. Dit betekent dat het verboden is om uw medehuurlers anders te behandelen of achter te stellen op basis van persoonlijke kenmerken die er niet toe doen. Intimidatie en discriminatie worden niet getolereerd.

Hennep, andere verdovende middelen en andere gevaarlijke activiteiten

6.11.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere drugs te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Ook is huurder niet toegestaan in het gehuurde handelingen te verrichten/activiteiten te ontplooiën die in strijd zijn met de wet en/of gevaaren met zich meebrengen. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- plus € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Onder het gehuurde wordt/worden ook de gemeenschappelijke ruimte(n) begrepen.

Gebruik van de tuin en gemeenschappelijke ruimte(n) van het gehuurde

6.12.

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 of schade aan het gehuurde of naastgelegen woningen kunnen veroorzaken. Dit houdt onder andere, doch niet uitsluitend, het volgende in:

- u mag binnen twee meter van de grens van uw tuin geen bomen planten;
- u mag binnen een halve meter van de grens van uw tuin geen heggen of heesters plaatsen;
- u dient takken van een boom in uw tuin die overhangen boven de tuin van uw burens te snoeien;
- een schutting of scheidsmuur mag maximaal twee meter hoog zijn, tenzij de plaatselijke APV of het plaatselijke gebruik anders bepaalt. U wordt geadviseerd hierover contact op te nemen met uw verhuurder of gemeente.

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.

6.13.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(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.

Het is huurder verder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, scootmobielen, 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.

Inrichting en stoffering van het gehuurde

6.14.

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.

Harde vloerbedekking (zoals bijvoorbeeld gelijmd parket, plavuizen of andere steenachtige vloeren, siergrind en gietvloeren) mag alleen na toestemming van verhuurder worden aangebracht en volgens de normen en regels die voor gelden voor geluidsdemping. De voorwaarden die verhuurder stelt aan harde vloerbedekking kan huurder raadplegen op de website van verhuurder.

Onderhoud van het gehuurde

6.15.

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, alsook gebreken aan het gehuurde onmiddellijk 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.

6.16.

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. Indien huurder heeft verzuimd een inboedelverzekering af te sluiten, komt de schade voor zijn eigen rekening en risico.

Inspecties van het gehuurde

6.17.

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 personen.

Echtscheiding, beëindiging van partnerschap en overlijden

6.18.

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 huurder tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het bovenstaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is deze verplicht de verhuurder hierover direct schriftelijk te informeren.

Indien huurder overlijdt, dient de medehuurder (echtgeno(o)t(e) en geregistreerd partner) hiervan onmiddellijk mededeling te doen aan verhuurder. De medehuurder zet de huurovereenkomst voort. Indien in het gehuurde personen achterblijven die geen medehuurder zijn, dienen zij verhuurder onmiddellijk van het overlijden in kennis te stellen.

Indien de huurovereenkomst niet wordt voortgezet, eindigt de huurovereenkomst na overlijden van de huurder van rechtswege aan het eind van de tweede maand na het overlijden. De erfgenamen dienen verhuurder onmiddellijk van het overlijden in kennis te stellen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals beschreven in het besluit kleine herstellingen. Voor de herstellingen die voor rekening van huurder komen verwijst verhuurder naar het Onderhouds-ABC dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd. Het meest recente Onderhouds-ABC dat van toepassing is, staat gepubliceerd op de website van verhuurder

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex zullen werkzaamheden aan de buitenzijde van het gehuurde, aan de gemeenschappelijke leidingen in het pand en aan de gemeenschappelijke delen ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan verhuurder, die het op haar beurt ter goedkeuring moet voorleggen aan de VvE.

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.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van inspectie- of controlebezoeken dan wel het uitvoeren van werkzaamheden op verzoek van verhuurder in het gehuurde toelaten.

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 over de redelijkheid van het voorstel, is huurder 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.

8.5.

Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder(s) toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden en de tuinen en erven van het gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal hij huurder(s) hierover informeren en zal hij bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

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 of als het gaat om veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde die worden aangebracht in de gemeenschappelijke leidingen in het pand of aan de gemeenschappelijke delen van het pand.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

Onder het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken of verwijderen;
- aanbrengen van buitenzonweringen of rolluiken;
- treffen van isolatievoorzieningen;
- het veranderen van elektra en voorzieningen van het energiebedrijf;
- het aanbrengen van granol, steenstrips of soortgelijke wand- en plafondafwerking;
- het plaatsen of vervangen van keuken en/of sanitair (onderdelen);
- het plaatsen van (buiten) antennes en/of schotelantennes;
- plaatsen van schuttingen, schuren of (duiven)hokken;
- leggen van parket, plavuizen en andere harde en/of gelijmde vloerbedekking;
- het wijzigen van de indeling van het gehuurde;
- uitvoeren van schilderwerk aan de buitenzijde.

Voor veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde dient altijd vooraf schriftelijke toestemming gevraagd te worden aan verhuurder. Voor veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde dient huurder vooraf schriftelijke toestemming aan verhuurder te vragen indien de veranderingen of wijzigingen niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden.

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 de 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, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

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.

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

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst kan schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Opzegging per e-mail, via de website en het klantportaal zijn toegestaan mits van de opzegging een ontvangstbevestiging is ontvangen. Indien huurder of verhuurder geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen, heeft de opzegging geen werking.

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 dat geval wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. De opzegtermijn mag niet langer zijn dan drie maanden.

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 het genot van het gehuurde heeft gehad 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. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om binnen zes weken na de opzegging schriftelijk mee te delen of hij instemt met de opzegging of niet.

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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

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 huurder het gehuurde volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens normale slijtage die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt 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, alsook 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 gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- 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 de voorwaarden 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 indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits huurder het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen. Indien huurder de door hem aangebrachte voorzieningen laat hangen of moet laten hangen omdat verhuurder dat bij het verlenen van de toestemming heeft bedongen, kan huurder verhuurder niet aanspreken uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

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, mag verhuurder alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uitvoeren of doen uitvoeren, waarbij huurder zich verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor rekening van de huurder.

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

Eindigt de huurovereenkomst als gevolg van het overlijden van huurder, dan eindigt de huur aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Melden zich voor het verstrijken van deze termijn geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd zonder gerechtelijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is verhuurder bevoegd alle zaken die zich in het gehuurde

bevinden te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. De kosten van het verwijderen en het eventueel bewaren van de in het gehuurde aangetroffen zaken komen ten laste van de boedel van de overleden huurder.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

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 schending van een verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet. 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.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens 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 de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke volgens 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 overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de uiterlijke betaaldatum voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de uiterlijke vervaldatum 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,-.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

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:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsook de rioolheffing.

Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex en de VvE van het complex legt ZVH een boete op ten gevolge van het handelen van de huurder in strijd met de Splitsingsakte, het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement, is ZVH gerechtigd de opgelegde boete door te belasten aan huurder.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1.

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 in dat geval als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Indien een nieuw voorschrift tussen verhuurder en huurder tot stand komt dat strijdig is met de bepalingen uit de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden, prevaleert het betreffende voorschrift. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex dient huurder zich te houden aan de reglementen van de VvE, ook als die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst wijzigen. Bij strijdigheid tussen de Huurovereenkomst, de Algemene Bepalingen en de reglementen van de VvE prevaleren de reglementen van de VvE.

16.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen. Ook 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.

16.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie met betrekking tot het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie met betrekking tot het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de 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 energieleveranciers ter zake. Het is huurder verboden gebruik te maken van alternatieve energiebronnen, zoals gas- en benzinebranders, vuurkorven, barbecues, gaskachels en dergelijke.

16.4

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

16.5.

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.

16.6.

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder / bestuur van de VvE om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/te verwerken. Voor het beleid van verhuurder met betrekking tot privacy en de verwerking van persoonsgegevens wordt verwezen naar het privacy statement op de website van verhuurder.

16.7.

In het geval van een bewonersraad stelt verhuurder huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerzaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn. Dit overeenkomstig de laatste met de bewonersraad overeengekomen Samenwerkingsovereenkomst.