

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN **voor huurovereenkomsten voor** **zelfstandige woonruimte.**

d.d. 01-01-2025

Artikel 1: Geldigheid van deze Algemene Huurvoorwaarden

- 1.1** Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst.
- 1.2** Als er iets in de huurovereenkomst anders is dan in deze Algemene Huurvoorwaarden, dan geldt wat er in de huurovereenkomst staat.
- 1.3** De verhuurder kan redelijke veranderingen aanbrengen in deze Algemene Huurvoorwaarden, bijvoorbeeld als gevolg van wijzigingen in de wet. De huurder moet zich aan deze veranderingen houden.
- 1.4** In deze Algemene Huurvoorwaarden betekent 'de woning': de woning zelf; de berging, garage, schuur, tuin of buitenruimte; gemeenschappelijke tuinen en ruimtes die bij het gebouw horen.

Artikel 2: Meer dan één huurder

- 2.1** De huurders genoemd in de huurovereenkomst hebben elk het recht om de huurovereenkomst zelfstandig en volledig uit te oefenen, met respect voor elkaars rechten.
- 2.2** Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst of de wet. Uitstel van betaling of kwijtschelding door de verhuurder aan één huurder geldt alleen voor die huurder.
- 2.3** Wil de verhuurder de huurovereenkomst met alle huurders beëindigen, dan moet hij de overeenkomst aan alle huurders opzeggen. Als de opzegging niet aan alle huurders wordt verstuurd, blijft de huurovereenkomst voor de andere huurders ongewijzigd.
- 2.4** De huurders kunnen gezamenlijk de huurovereenkomst opzeggen, waardoor de overeenkomst voor alle huurders eindigt.
- 2.5** De huurovereenkomst kan ook worden opgezegd door één van de huurders. In dat geval eindigt de huurovereenkomst alleen met die huurder.
- 2.6** Huurders verliezen hun status en hoofdelijkheid niet door de woning definitief te verlaten zonder schriftelijke beëindiging van de huurovereenkomst.
- 2.7** Bij het aangaan van de huurovereenkomst moet de huurder aan de verhuurder melden of hij gehuwd is of een geregistreerd partnerschap heeft. Persoonsgegevens van de partner dienen te worden opgegeven. Bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap na de overeenkomst, moet dit direct schriftelijk aan de verhuurder worden gemeld.
- 2.8** De verplichtingen uit de huurovereenkomst zijn hoofdelijk, ook voor erfgenamen en andere rechtverkrijgenden.
- 2.9** Indien de verhuurder wettelijk of contractueel verplicht is om een prestatie te verrichten, is nakoming aan één van de huurders voldoende om de verhuurder van deze verplichting te bevrijden.

2.10 Indien de huurder vanwege echtscheiding of scheiding van tafel of bed niet meer in de woning mag wonen, laat de huurder dat, direct na een definitieve rechterlijke uitspraak, schriftelijk weten aan de verhuurder. Totdat dit is gebeurd, blijft de huurder aansprakelijk voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst, ook bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst als hoofdhuurder overneemt, moet de huurder dit ook direct schriftelijk melden.

Artikel 3: De staat van de woning bij het begin van de huurovereenkomst

3.1 De verhuurder stelt aan de huurder de woning beschikbaar op de datum dat de huurovereenkomst begint. Is dat geen werkdag, dan gebeurt dit op de eerste werkdag daarna. De huurder krijgt op die dag de sleutels van de woning.

3.2 De woning wordt bij de start van de huurovereenkomst aan de huurder overhandigd en is in goede staat zonder gebreken. De huurder mag verwachten dat de woning goed onderhouden is. De staat van de woning wordt vastgelegd in een inspectierapport dat door zowel de verhuurder als de huurder wordt ondertekend. Beide partijen krijgen een kopie van dit rapport.

3.3 Tenzij anders vermeld in de beschrijving, gaan huurder en verhuurder ervan uit dat de woning goed onderhouden is. Als er in het inspectierapport een gebrek staat, zal de verhuurder dit binnen een redelijke tijd verhelpen. Als de verhuurder dit niet doet, is hij pas in gebreke nadat de huurder hem daarop heeft gewezen.

Artikel 4: Betalingsverplichting huurder

4.1 De huurder betaalt voor de eerste dag van iedere maand, in Nederlands wettig betaalmiddel, via een storting of overschrijving op een rekening die de verhuurder aangeeft. Dit betreft:

- de huurprijs
- de servicekosten
- alle andere bedragen die volgens de overeenkomst verschuldigd zijn.

4.2 De huurder mag betalingen niet verminderen met bedragen die hij eventueel van de verhuurder te goed heeft. Dit mag wel als artikel 7:206, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dit artikel staat dat de huurder zelf actie kan ondernemen als de verhuurder gebreken aan de woning niet oplost. De huurder kan de kosten van deze acties met de huurprijs verrekenen, maar alleen als:

- de huurder de verhuurder heeft geïnformeerd over de gebreken
- de verhuurder een redelijke tijd heeft gehad om de gebreken te verhelpen
- de kosten die de huurder maakt redelijk zijn
- de door de huurder genomen maatregelen goed zijn uitgevoerd.

4.3 De verhuurder kan wijzigingen aanbrengen in de plaats of wijze van betaling. De verhuurder informeert huurder schriftelijk over deze wijzigingen.

4.4 De verhuurder mag zelf bepalen op welke openstaande schuld een ontvangen betaling van de huurder in mindering wordt gebracht, tenzij de huurder iets anders aangeeft. In het laatste geval is artikel 6:50 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Artikel 5: Servicekosten

5.1 De huurder betaalt elke maand een voorschot voor servicekosten. Als de woning deel uitmaakt van een gebouw of complex, bepaalt de verhuurder het redelijke aandeel



van de huurder in de kosten voor leveringen en diensten. De verhuurder hoeft daarbij niet te kijken naar het gebruik door de huurder.

5.2 De huurder krijgt één keer per jaar, binnen zes maanden na het einde van elk kalenderjaar, een overzicht van de servicekosten van dat jaar. Dit overzicht bevat een lijst van de kosten, het aandeel van de huurder en hoe dit is berekend. Als de verhuurder kosten ontvangt die niet voor een kalenderjaar zijn, maar voor een andere periode van 12 maanden, worden deze ook in het overzicht opgenomen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst geldt het overzicht voor het afgelopen kalenderjaar.

5.3 Als de huurder te veel of te weinig heeft betaald volgens het overzicht, moet dit binnen één maand na ontvangst worden bijbetaald of terugbetaald. Bij de berekening worden de voorschotbetalingen eerst afgetrokken van de werkelijke kosten, tenzij het om bedragen gaat die we niet verrekenen.

5.4 De verhuurder biedt de huurder de mogelijkheid om binnen een maand na het ontvangen van het overzicht de boeken en documenten die aan het overzicht ten grondslag liggen in te zien. Dit kan op het kantooradres van de verhuurder. De verhuurder hoeft geen kopieën van deze documenten te geven.

5.5 De verhuurder kan één keer per jaar de maandelijkse voorschotbedragen voor leveringen en diensten verhogen. De verhuurder moet laten zien dat de verhoging redelijk is. Ook kan de verhoging plaatsvinden via een overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder.

5.6 Als gas, elektriciteit, warmte of (warm) water geleverd worden, kan de verhuurder, na overleg met de huurder, de manier van meten en het aandeel van de huurder in de kosten aanpassen.

5.7 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water gemeten met meters en zijn er problemen met deze meters, dan wordt het aandeel van de huurder vastgesteld door een gespecialiseerd bedrijf. Dit geldt ook bij schade of fraude met de meters, onverminderd andere rechten die de verhuurder in dat geval tegenover de huurder heeft, zoals het recht op reparatie of vervanging van de meters en het krijgen van een schadevergoeding.

5.8 De huurder moet akkoord gaan als de verhuurder één of meer leveringen of diensten wil wijzigen of uitbreiden. Dit kan leiden tot een verhoging van het maandelijkse voorschotbedrag. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de wijziging, als:

- de verhuurder de wijziging alleen voor een groep huurders kan doorvoeren,
- minstens 70% van die huurders ermee akkoord gaat.

Als niet minstens 70% akkoord is, moet de huurder toch instemmen als:

- het belang van de verhuurder groot genoeg is en de huurder dit niet redelijkerwijs kan weigeren,
- de huurder tijdig is geïnformeerd en er overleg is geweest met de huurder, bewonerscommissie en huurdersorganisatie.

5.9 Als de huurder het niet eens is met de wijziging, kan hij binnen acht weken na de melding van de verhuurder de rechter vragen om te beoordelen of de wijziging redelijk is.



5.10 De verhuurder kan instemmen met een wijziging of uitbreiding door de huurder als:

- het belang van de huurder groter is dan dat van de verhuurder,
- de verhuurder de wijziging alleen voor het hele complex of een deel daarvan kan doorvoeren,
- minstens 70% van de huurders akkoord is met de wijziging,
- de huurder akkoord gaat met een redelijke verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag.

5.11 De kosten voor water, gas, elektriciteit en andere energie, inclusief de kosten voor het aangaan van leveringscontracten en meterhuur, zijn voor rekening van de huurder. De huurder moet zich houden aan de regels van de betrokken instanties en moet het plaatsen en opnemen van meters toestaan. Boetes en kosten door overtredingen van deze regels komen voor rekening van de huurder.

Artikel 6: Algemene verplichtingen verhuurder

6.1 De verhuurder moet de woning aan de huurder beschikbaar stellen vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Is die datum geen werkdag, dan gebeurt dit op de eerste werkdag daarna. Als de verhuurder de woning niet op tijd kan geven door omstandigheden buiten zijn schuld om, is hij daar niet aansprakelijk voor. In dat geval begint de huurovereenkomst op de dag dat de verhuurder de woning beschikbaar stelt, tenzij de huurder vóór die datum schriftelijk heeft aangegeven dat hij de huurovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. De verhuurder moet zich inspannen om verdere vertraging te voorkomen.

6.2 Gedurende de huurovereenkomst zorgt de verhuurder ervoor dat de huurder rustig kan wonen en dat zijn privacy wordt gerespecteerd. De verhuurder is niet verantwoordelijk voor verstoringen van dit rustige wonen door derden, zoals verkeerslawaaï of wateroverlast door grondwater, etc.

6.3 De verhuurder voert alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de woning uit. Dit gebeurt niet als:

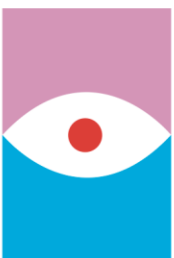
- herstel onmogelijk is,
- het herstel kosten met zich meebrengt die redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden verwacht,
- het herstel volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van de huurder komt.

Artikel 7: Algemene verplichtingen huurder

7.1 De huurder gebruikt en onderhoudt de woning zoals een verhuurder dat van een goede huurder mag verwachten en zoals dat een goed huurder betaamt.

7.2 De huurder woont met de leden van zijn huishouden in de woning. De woning is zijn hoofdverblijf en mag niet als tweede woning gebruikt worden. De huurder moet zich in de gemeentelijke basisregistratie inschrijven op het adres van de woning. Als de huurder de woning verlaat zonder een nieuw adres door te geven, blijft de woning het hoofdverblijf en correspondentieadres voor de verhuurder.

7.3 De woning en de gemeenschappelijke ruimtes zijn bestemd als woonruimte. De huurder moet deze ruimtes gebruiken volgens de afgesproken bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en voldoen aan de gestelde of nog te stellen eisen van de overheid, de brandweer en nutsbedrijven. Het is niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren in de woning of gemeenschappelijke ruimtes.



Gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten die u samen met andere huurders of gebruikers gebruikt, zoals:

- trappenhuizen
- liften
- kelders
- zolders
- garages
- bergingen
- galerijen
- tuinen
- brandgangen
- binnenplaatsen

7.4 De huurder mag gemeenschappelijke ruimtes niet gebruiken voor opslag van spullen, zoals fietsen, kinderwagens, scootmobielen, (tuin)meubilair, planten, afval, etc. Als dat wel gebeurt, kan de verhuurder deze spullen verwijderen op kosten van de huurder, nadat de huurder een schriftelijke waarschuwing en het verzoek om de spullen te verwijderen heeft gekregen.

7.5 Als de woning aan een brandgang grenst, moet de huurder de in de tuin of op het erf aanwezige bomen en struiken onderhouden zodat de brandgang toegankelijk blijft. Opslag van spullen in de brandgang is niet toegestaan.

7.6 De huurder moet vooraf schriftelijke toestemming vragen aan de verhuurder als hij de woning wil onderverhuren of aan anderen wil geven. Dit geldt ook voor delen van de woning en voor het te huur of gebruik van de woning aanbieden aan derden op internet of op een andere manier. De verhuurder kan voorwaarden aan de toestemming verbinden.

De verhuurder mag voorwaarden stellen aan de toestemming. De toestemming moet vooraf schriftelijk worden aangevraagd, met de volgende informatie:

- aan wie de huurder de woning helemaal of gedeeltelijk wil onderverhuren of in gebruik wil geven;
- welke prijs de huurder daarvoor vraagt;
- vanaf welke datum de huurder de woning wil onderverhuren of in gebruik wil geven.

Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

7.7 Als de huurder zonder toestemming onderverhuurt, kan de verhuurder juridische stappen ondernemen om de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te ontruimen.

7.8 De verhuurder kan de huurder om bewijs vragen dat de huurder de woning altijd als hoofdverblijf heeft gehouden in de volgende gevallen:

- Als er een vermoeden is dat de huurder de woning niet bewoont, of
- Als er een vermoeden is dat de woning zonder toestemming van de verhuurder (helemaal of gedeeltelijk) wordt onderverhuurd, of
- Als er een vermoeden is dat de woning zonder toestemming van de verhuurder door anderen wordt gebruikt.

De huurder moet meewerken aan het onderzoek van de verhuurder en toestaan dat de woning wordt bezocht.



7.9 De huurder zorgt ervoor dat er geen overlast of hinder is voor de burens door zichzelf, zijn huisgenoten, huisdieren of anderen die met toestemming van de huurder in, rond of dichtbij de woning of de gezamenlijke ruimtes zijn.

7.10 De huurder gedraagt zich als een goed huurder tegenover omwonenden, medewerkers van de verhuurder en personen die door de verhuurder worden ingehuurd. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit of ander wangedrag wordt door de verhuurder nooit geaccepteerd. Dergelijk gedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.11 De huurder zorgt ervoor dat de verhuurder en de mensen die de verhuurder inhuurt, de volgende dingen kunnen doen:

- controleren of de huurovereenkomst wordt nageleefd;
- controle-, reparatie- en onderhoudswerkzaamheden in de woning uitvoeren;
- de meterstanden en gebruik van nutsvoorzieningen controleren;
- periodieke werkzaamheden aan de woningen boven en naast de huurder uitvoeren.

7.12 De huurder, of anderen die met toestemming van de huurder in of rondom de woning verblijven, mogen de woning niet gebruiken voor activiteiten die:

- schade kunnen veroorzaken aan de woning, andere woningen in de buurt of de omgeving;
- in strijd zijn met de huurovereenkomst, de wet of het gebruik van de woning, zoals de handel in drugs of de teelt van hennep;
- gevaar of overlast kunnen veroorzaken voor de huurder, zijn huisgenoten, anderen die met toestemming van de huurder in de woning zijn, of voor mensen in de omgeving.

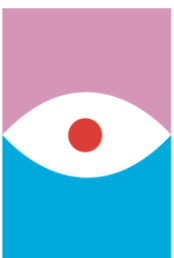
7.13 De huurder is vanaf het begin van de overeenkomst verantwoordelijk voor het energieverbruik in de woning. De huurder moet zorgen dat er een leveringsovereenkomst met een energieleverancier is afgesloten en dat hij zich aan de verplichtingen uit deze overeenkomst houdt. De verhuurder wordt niet verantwoordelijk gesteld voor eisen van de netbeheerders of energieleveranciers als de huurder de afspraken uit de leveringsovereenkomst niet volgt.

7.14 Als de woning een eigen centrale verwarmingsinstallatie of warmwaterinstallatie heeft, moet de huurder hiervoor zorgen als een goed huurder. Alle kosten voor reparatie van schade die is ontstaan door slecht onderhoud, verkeerd gebruik of nalatigheid van de huurder of iemand die de huurder heeft aangewezen, komen voor rekening van de huurder.

7.15 De huurder mag de tuin gebruiken als sier- of moestuin, maar niet als werk- of parkeerplaats of voor bedrijfsmatige activiteiten. De huurder zorgt ervoor dat de tuin er verzorgd uitziet, volgens de mening van de verhuurder. De huurder mag geen bomen, struiken of andere beplanting planten die in strijd zijn met de wet of die overlast veroorzaken voor anderen. Bomen en struiken die bij het begin van de huurovereenkomst aanwezig waren, moeten door de huurder worden onderhouden en op tijd worden gesnoeid. Als bomen of struiken overlast veroorzaken, moeten ze worden verwijderd. De kosten voor het verwijderen en eventuele schade zijn voor de huurder. Als voor het verwijderen van bomen of struiken een vergunning nodig is, moet de huurder deze aanvragen, met toestemming van de verhuurder en voor eigen kosten. De huurder mag geen dieren in de tuin houden die overlast veroorzaken.

7.16 Het is de huurder niet toegestaan om beddengoed of wasgoed buiten de woning te hangen of te kloppen, behalve binnen het balkon.

7.17 De huurder mag de tuin of andere buitenruimten niet gebruiken voor opslag van spullen zoals caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, etc. De tuin moet het



hemelwater goed kunnen afvoeren, in die zin dat de totale oppervlakte voor minimaal 60% waterdoorlatend moet zijn.

7.18 De huurder moet een inboedelverzekering afsluiten voor de duur van deze overeenkomst. Bij schade die gedekt wordt door de inboedelverzekering, moet de huurder eerst contact opnemen met de verzekeraar. In beginsel is de verhuurder niet verantwoordelijk voor schade aan de inboedel van de huurder.

7.19 Het is niet toegestaan om open verbrandingstoestellen in de woning te plaatsen, aan te sluiten of te gebruiken.

7.20 De huurder mag het dak, brandladders, schakelruimten voor de lift en andere technische ruimtes niet betreden.

7.21 Bij vorst moet de huurder maatregelen nemen om bevrozing van leidingen en installaties te voorkomen.

7.22 Als er een beheerder is aangesteld door de verhuurder, moet de huurder zich voor alle zaken tot deze beheerder richten.

Artikel 8: Onderhoud van de woning

8.1 De huurder moet zelf kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uitvoeren. Dit zijn werkzaamheden waarvan de kosten volgens de wet of het plaatselijk gebruik voor de huurder zijn. Deze werkzaamheden staan in het Besluit Kleine Herstellingen. De huurder kan op verzoek een kopie van dit besluit ontvangen.

8.2 De huurder voert onderhouds- en reparatiewerkzaamheden goed uit en volgt de regels van de verhuurder en de overheid.

Artikel 9: Dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

9.1 De huurder staat de verhuurder, of de door de verhuurder aangewezen personen, toe om veranderingen, aanpassingen en verbeteringen uit te voeren die nodig zijn volgens verplichte overheidsregels en andere dringende (onderhouds- en reparatie) werkzaamheden aan:

- de woning;
- het gebouw waar de woning deel van uitmaakt;
- woningen in de buurt;
- gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

9.2 De huurder krijgt geen huurverlaging of schadevergoeding vanwege dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij de verhuurder ernstig nalatig is. In dat geval moet de verhuurder zorgen voor herstel of een redelijke schadevergoeding.

9.3 Als het gebouw gerenoveerd wordt, krijgen de bewoners van dat gebouw een schriftelijk verzoek om met de renovatie akkoord te gaan. Als minimaal 70% van de bewoners instemt, gaat de verhuurder ervan uit dat het voorstel redelijk is.

9.4 Als de huurder het niet eens is met het renovatievoorstel, kan de huurder binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, de rechter vragen een beslissing te nemen over de redelijkheid van het voorstel. Als dit niet op tijd gebeurt, moet de huurder meewerken aan de renovatie.

Als minder dan 70% van de huurders akkoord gaat, kan de verhuurder de rechter vragen om te bepalen of het voorstel redelijk is. Als de rechter beslist dat het voorstel redelijk is, vraagt de verhuurder aan de rechter om te bepalen dat de huurders die niet akkoord zijn met het voorstel, verplicht moeten meewerken aan de renovatie.

9.5 De verhuurder probeert zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de huurder over het tijdstip waarop de renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Dit geldt niet voor dringende werkzaamheden.



9.6 Als de verhuurder wijzigingen of vernieuwingen aan de woning aanbrengt, kan de huurprijs omhooggaan. De verhoging moet in verhouding staan tot de kosten die de verhuurder maakt.

9.7 De huurder kan de huurcommissie vragen om de verhoging van de huurprijs te beoordelen. Dit moet binnen drie maanden na de verhoging. Zowel de huurder als de verhuurder kunnen binnen acht weken na de uitspraak van de huurcommissie, een beslissing van de rechter te vragen.

Artikel 10: Veranderingen aan de woning door huurder

10.1 Als de huurder veranderingen of toevoegingen in of rondom de woning wil aanbrengen, heeft hij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

10.2 Voor veranderingen aan de binnenkant van de woning die eenvoudig en zonder blijvende schade te verwijderen zijn, is geen toestemming nodig. Dit geldt alleen als de veranderingen geen gevaar of overlast voor het object, de verhuurder of anderen opleveren. Voor andere veranderingen, zoals gaten in vloeren, plafonds of gevels, is wel toestemming nodig.

10.3 Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niet:

- Reclame aanbrengen op of aan de woning;
- Apparatuur aansluiten op ventilatiekanalen;
- Zonwering aan de gevel bevestigen;
- Rookkanalen gebruiken voor een open haard, tenzij de open haard al bij de woning hoort.

10.4 De huurder mag geen behang aanbrengen op wanden en plafonds die niet behangen zijn. Ook is het verboden om stickers op verf te plakken of vloerbedekking direct op de vloer of trappen te lijmen. Als de huurder structuur aanbrengt op de wanden, moet dit bij het einde van de huurovereenkomst verwijderd worden, tenzij de volgende huurder het overneemt.

10.5 Als de verhuurder toestemming geeft voor veranderingen, kan hij daaraan voorwaarden stellen, zoals:

- Veiligheidseisen;
- Kwaliteit van materialen;
- Voorkomen van schade aan de woning of het wooncomplex;
- Overheidsvoorschriften of andere bouwtechnische voorschriften;
- Onderhoud van de veranderingen of toevoegingen;
- Voorkomen van overlast;
- Verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- Verantwoordelijkheid voor kosten als de veranderingen verwijderd moeten worden in het geval van dringende- of renovatiewerkzaamheden.

10.6 Bij toestemming wordt aangegeven of de veranderingen aan het einde van de huurovereenkomst verwijderd moeten worden.

10.7 Als vorige huurders veranderingen hebben aangebracht die beter zijn dan de standaard van de verhuurder, worden bij herstel en vervanging de standaard materialen gebruikt.

10.8 Veranderingen zonder toestemming van de verhuurder moeten op verzoek van de verhuurder weer ongedaan gemaakt worden.

10.9 De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en de reparatie van zijn veranderingen.



10.10 De huurder is aansprakelijk voor schade door zijn veranderingen en vrijwaart de verhuurder van aanspraken van anderen als het gaat om schade door veranderingen die de huurder heeft aangebracht.

10.11 Als veranderingen tijdelijk verwijderd moeten worden voor onderhoud of reparaties, zijn de kosten voor de huurder, ongeacht of er toestemming was voor de veranderingen.

10.12 Het is verboden om in asbest te boren, zagen of op een andere manier het asbest te bewerken. De huurder moet contact opnemen met de verhuurder als hij twijfelt over asbest in de woning.

10.13 De huurder moet de woning bij aanvang van de overeenkomst en voor de duur van de overeenkomst, goed inrichten en stofferen. In etagewoningen moet vloerbedekking voldoende geluiddemping bieden. Onder harde vloerbedekking moet een geluidsisolerende laag worden aangebracht. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidsvermindering van 10 decibel, gebaseerd op het in Nederland voorgeschreven toetsingscriterium, zoals vastgelegd in de huidige NEN(-EN- ISO)-norm. Ter voorkoming van de contactgeluiden dient vloerbedekking zwevend te worden aangelegd.

Stenen vloeren zijn niet toegestaan, behalve in badkamers, keukens en toiletten.

Artikel 11: Schade aan de woning

11.1 De huurder is verantwoordelijk voor schade aan de woning die ontstaat doordat hij zich niet aan de huurovereenkomst houdt. Behalve brandschade wordt alle schade verondersteld daardoor te zijn veroorzaakt. Dit geldt ook voor huisgenoten en anderen die met toestemming van de huurder in de woning zijn.

11.2 De huurder moet maatregelen nemen om schade te voorkomen, vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. Hij moet direct de verhuurder informeren als er schade is of dreigt te ontstaan, of als er problemen in de woning zijn. Als de huurder dit niet doet, is hij aansprakelijk voor de schade aan de woning en voor schade aan eigendommen van anderen.

11.3 Als de woning deel uitmaakt van een verzamelgebouw of complex, gelden dezelfde verantwoordelijkheden voor het hele gebouw, vooral voor gemeenschappelijke ruimtes. De huurder moet alleen actie ondernemen als dat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

11.4 De verhuurder is niet verantwoordelijk voor schade of verlies van huurgenot van de huurder of zijn huisgenoten door zichtbare of onzichtbare gebreken aan de woning, tenzij deze schade aan de verhuurder is toe te rekenen of als het een probleem is dat al bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst en waarvan de verhuurder op de hoogte was of had moeten zijn.

11.5 De verhuurder is ook niet verantwoordelijk voor schade aan de huurder of zijn huisgenoten door natuurverschijnselen zoals storm, vorst, blikseminslag, zware sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Artikel 12: Einde van de huurovereenkomst

12.1 De huurder kan de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. Hij heeft een opzegtermijn van één maand. Dit betekent dat de huurovereenkomst een maand na de opzegging eindigt. Valt die dag op een zaterdag, zondag of feestdag, dan eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag.



12.2 De opzegging moet schriftelijk gebeuren, via e-mail of per brief, of door middel van het opzeggingsformulier op de website van de verhuurder.

12.3 De verhuurder kan de huurovereenkomst ook op elke dag van de maand opzeggen, maar heeft een opzegtermijn van minstens drie maanden. Deze termijn wordt met een maand verlengd voor elk jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, met een maximum van zes maanden. De verhuurder stuurt een aangetekende brief of laat een deurwaarder de opzegging bezorgen.

12.4 De verhuurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen om redenen die in het Burgerlijk Wetboek staan.

12.5 Bij het beëindigen van de huur moet de huurder meewerken aan bezichtigingen van de woning door nieuwe huurders of kopers. De nieuwe huurder of koper maakt in overleg met de huurder hiervoor een afspraak.

Artikel 13: De oplevering van de woning

13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de woning leeg en schoon opleveren, in de staat zoals beschreven bij aanvang van de overeenkomst. Wand en plafonds die niet behangen zijn, moeten wit zijn. Als er een tuin bij de woning hoort, moet deze schoon en in goede staat zijn, zonder kuilen of gaten. Normale slijtage aan de woning komt voor rekening van de verhuurder. De huurder moet alle sleutels van de woning teruggeven aan de verhuurder.

13.2 Voor het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de verhuurder de kans geven om samen de woning te inspecteren. De verhuurder maakt een inspectierapport waarin staat welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden de huurder nog moet uitvoeren. De verhuurder maakt ook een kostenraming voor het geval hij deze werkzaamheden zelf moet uitvoeren. Deze kosten zijn voor rekening van de huurder. Er worden twee kopieën van het rapport gemaakt: één voor de huurder en één voor de verhuurder. De huurder en de verhuurder moeten het rapport ondertekenen. Bij het einde van de huurovereenkomst is er een tweede inspectie om te controleren of de afgesproken werkzaamheden goed zijn uitgevoerd. Als dat niet zo is, voert de verhuurder de werkzaamheden uit. De kosten van deze werkzaamheden zijn voor de huurder. Dit geldt ook voor eventuele schade die niet zichtbaar was tijdens de inspecties. Als de huurder de verhuurder niet de kans geeft om de inspectie samen te doen, worden de bevindingen van de verhuurder als juist beschouwd, tenzij de huurder bewijs heeft dat het anders is.

13.3 Voor veranderingen en toevoegingen die de huurder tijdens de huurperiode heeft aangebracht, gelden de volgende regels bij het einde van de huurovereenkomst:

- Veranderingen die zonder toestemming zijn gedaan of die niet voldoen aan de voorwaarden van de toestemming, moeten op verzoek van de verhuurder weer ongedaan worden gemaakt.
- Veranderingen waarvoor toestemming is gegeven met de voorwaarde dat ze ongedaan gemaakt moeten worden, moeten ook ongedaan worden gemaakt op verzoek van de verhuurder.
- De huurder moet eventuele schade herstellen die is ontstaan door deze veranderingen of toevoegingen.
- Veranderingen die niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, moeten in goede staat zijn.

13.4 Als er na de huurperiode nog spullen van de huurder in de woning zijn, worden deze door de verhuurder verwijderd, op kosten van de huurder. De verhuurder is niet verplicht om deze spullen te bewaren of te vergoeden.



13.5 De regels in dit artikel gelden niet voor roerende zaken die in overleg met de verhuurder aan de nieuwe huurder worden overgedragen.

Artikel 14: Verzuim en buitengerechtelijke incassokosten

14.1 De huurder is in verzuim als hij de tegenprestatie niet op tijd aan de verhuurder betaalt. In dat geval voldoet de huurder niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. De verhuurder hoeft de huurder niet schriftelijk of mondeling te herinneren aan deze verplichtingen.

14.2 Indien de huurder niet op tijd en volgens overeenkomst betaalt, ontvangt de huurder eerst nog een kosteloze aanmaning op grond van de wet. Wanneer er buitengerechtelijke incassokosten en rente in rekening worden gebracht, zal dit zijn op basis van de wet.

Artikel 15: Splitsing van het woningcomplex

Als het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt, wordt gesplitst in appartementsrechten, gelden de regels over gebruik die in de splitsingsakte, statuten en reglementen staan. De huurder moet zich houden aan besluiten die de Vereniging van Eigenaars neemt over het dagelijks gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder op de hoogte is van deze besluiten. Besluiten en wijzigingen die na de start van de huurovereenkomst worden genomen, gelden alleen als de huurder daarmee instemt.

Artikel 16 Belastingen en andere heffingen

Tenzij de wet iets anders zegt, zijn de volgende kosten voor de huurder, ook als de verhuurder deze kosten moet betalen:

- Afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze kosten gaan over het gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes.
- Andere belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies die nu of in de toekomst van toepassing zijn op de woning of op zaken van de huurder.
- Milieuheffingen, zoals de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, evenals rioolheffing.

Als kosten voor de huurder bij de verhuurder worden geïnd, moet de huurder deze direct aan de verhuurder voldoen indien dit door de verhuurder wordt verzocht.

Artikel 17 Wet bescherming persoonsgegevens

Door de huurovereenkomst te ondertekenen, geeft de huurder toestemming om zijn persoonsgegevens in een bestand op te nemen en te verwerken. De verhuurder kan de huurder inzicht geven in deze gegevens als de huurder dat schriftelijk vraagt. De verhuurder mag de gegevens ook tussentijds controleren op juistheid.

Artikel 18 Strijd met wettelijke regelingen

Als een deel van de huurovereenkomst of de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, blijven de andere delen geldig. Voor het ongeldig verklaarde deel geldt dat het dichtstbijzijnde, wettelijk toegestane alternatief van toepassing is.

