

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

versie 01-01-2023

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 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.

Verhuurder is gerechtigd de Algemene Huurvoorwaarden te wijzigen of aan te vullen voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Wijzigingen van ondergeschikt belang kunnen te allen tijde worden doorgevoerd.

Bij grote inhoudelijke wijzigingen ten nadele van huurder zal huurder (lees Huurdersvereniging) om instemming moeten worden gevraagd. Huurder is aan de 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 met een individuele meter 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 derhalve 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 zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Het gehuurde zal in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is door verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 3.3. Mocht bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in het tweede lid van dit artikel zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en door de huurder te zijn aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, vrij van gebreken en met werkende installaties.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten, dat wordt voldaan tezamen met de huur vóór of op de eerste dag van elke maand.
Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld serviceabonnement (zoals glasverzekering en rioolontstopingservice). Met betrekking tot dit

- serviceabonnement geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, 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.
 - 4.3. 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 slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
 - 4.4. 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:
 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;
 2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.
 - 4.5. Huurder dient aansluiting van verlichting brandgang in de schuur te accepteren als deze reeds voor het afsluiten van deze huurovereenkomst aanwezig was en waarvan verhuurder de huurder op de hoogte heeft gebracht. Jaarlijks ontvangt huurder hiervoor een vergoeding van de verhuurder gelijk aan het verbruik van de brandgangverlichting, welke is af te lezen op de in de schuur aanwezige meter.
 - 4.6. De onderhavige huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de afzonderlijke overeenkomst die huurder dient af te sluiten met verhuurder dan wel een derde partij ten behoeve van de levering van zonnestroom, indien er zonnepanelen aanwezig zijn op de woning. Beide overeenkomsten kunnen derhalve niet los van elkaar worden opgezegd of beëindigd. Beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde gaat samen met beëindiging van de leveringsovereenkomst voor de zonnestroom.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

- 5.1. Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek, 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.
- 5.2. Verhuurder is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

- 6.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór of op de eerste dag van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is over het te betalen bedrag wettelijke rente verschuldigd aan verhuurder.

Verhuurder kan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wijzigen overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

Wanneer ter zake op enig moment ter zake wettelijke bepalingen en/of voorschriften ontbreken, kan de huurprijs worden gewijzigd op basis van het door verhuurder vastgestelde huurprijsbeleid.
- 6.2. Huurder kan zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

versie 01-01-2023

- artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
- a. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan in het gehuurde of tot het gehuurde behorende berguimtes, garages, tuinen e.d. of in de gemeenschappelijke ruimten bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën.
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.
- b. Een zolderverdieping zonder vaste trap mag alleen als berguimte worden gebruikt. Om de aard, inrichting of bestemming van de zolderuimte van de woning te wijzigen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst is toestemming nodig van verhuurder. Aan een wijziging zijn voorwaarden verbonden. Als de zolderuimte van de woning hieraan niet voldoet of kan voldoen is deze ruimte alleen geschikt om te worden gebruikt als berguimte en niet geschikt voor enig ander gebruik. Het gebruik van de zolder als verblijfruimte (slaapkamer, hobbykamer, enz.) is in dat geval verboden. Indien huurder zonder toestemming van verhuurder de zolder als verblijfruimte gebruikt, is verhuurder in geen geval aansprakelijk voor schade als gevolg van dit gebruik.
- 6.5. Huurder zal het gehuurde 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. 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. 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. Het 'in gebruik geven aan derden' wordt in de ruimste zin van het woord gelijk gesteld aan onderverhuur. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde, zal uitsluitend een verzoek kunnen worden ingediend als huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf in gebruik heeft en daarbij geen sprake is van overbewoning, waardoor verhuurder schade zou lijden of overlast kan ontstaan. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de persoon die onderhuurder wil worden, de te betalen onderhuurprijs, de ruimte die onderverhuurd zou gaan worden en de ingangsdatum waarop de onderhuurovereenkomst aangegaan zal worden. Verhuurder zal na ontvangst van het verzoek besluiten of de onderverhuur of ingebruikgeving aan derden wel of niet is toegestaan. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf heeft gehouden op de huurder.
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 € 1.000,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 7.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
- 6.7. 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.
- 6.8. Het is huurder toegestaan in of om het gehuurde één of slechts enkele huisdieren te houden mits het gehuurde zich daarvoor leent. Het is huurder niet toegestaan om in of om het gehuurde huisdieren of andere dieren te fokken en/of tentoon te stellen, dan wel bedrijfsmatig huisdieren of andere dieren vanuit het gehuurde te verkopen.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

versie 01-01-2023

- Huisdieren dienen op zodanige wijze te worden gehouden, dat daardoor aan omwonenden geen hinder en/of overlast in de vorm van geluid en/of stank wordt toegebracht, dan wel de volksgezondheid in gevaar wordt gebracht. Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder, overlast of gevaren voor de volksgezondheid, veroorzaakt door huisdieren van de huurder, beperkingen te stellen aan het houden van deze dieren, het hebben van huisdieren te (laten) verbieden dan wel de huurovereenkomst te (laten) ontbinden.
- 6.9. Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurd derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, bedreiging, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.10. Het is huurder niet toegestaan:
- de gehuurde woning, berging, garage aan de buitenzijde te schilderen of te laten schilderen, ook is het niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder om de binnenzijde van berging en garage te schilderen of te laten schilderen;
 - een (schotel)antenne en/of airco op of aan het gehuurde te plaatsen (waaronder begrepen het balkon), tenzij huurder van tevoren schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen ten aanzien van de constructie en de wijze van bevestiging;
 - uitwendige zonwering aan te brengen aan het gehuurde, tenzij huurder van tevoren schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging;
 - in het woongebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, het 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;
 - in het woongebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, voertuigen, kindercar's, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen;
 - in het woongebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen;
 - erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen, tenzij hij vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen.
- 6.11. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep (in geen enkele hoeveelheid) te (doen) kweken, houden, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of (ver)handelen van drugs. In het geval van ernstige verdenking is verhuurder gerechtigd om het gehuurde, zo nodig met behulp van de politie, onmiddellijk ter inspectie te betreden. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 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. Tevens kan verhuurder de huurovereenkomst op grond van overtreding van de Opiumwet (laten) ontbinden.
- 6.12. Huurder is verplicht zijn voor-, zij- 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 geen overlast geeft aan omwonenden. Huurder dient er voor te zorgen dat er geen overhangende beplanting is in de tuin die grenst aan burens, brandpaden en trottoir. Wanneer de tuin naar het oordeel van de verhuurder geen verzorgde indruk maakt en/of wanneer er sprake is van te veel onkruid, overhangende beplanting en/of spullen in de tuin, dienen deze op eerste aanschrijving van verhuurder door huurder te worden verwijderd. Huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken of schade aan het gehuurde kunnen toebrengen. Wanneer door huurder of in opdracht van huurder wel bomen, struiken of andere beplanting wordt aangebracht die naar het oordeel van verhuurder overlast veroorzaken of schade aan het gehuurde toebrengen, dienen deze op eerste aanschrijving van verhuurder door huurder te worden verwijderd.

- Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder voor of bij het einde van de huurovereenkomst 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 buitenruimte(n) en brandpaden 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.
 - 6.14. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten 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.
 - 6.15. Mocht verhuurder het vermoeden hebben dat er door toedracht van de huurder sprake is van vervuilde grond op het perceel van het gehuurde of grenzend aan het perceel van het gehuurde, dan is verhuurder, na schriftelijke kennisgeving aan huurder, gerechtigd om bodemonderzoek te laten verrichten. In het geval dat er vervuilde grond wordt geconstateerd, zullen de kosten van dit onderzoek alsmede eventueel voortvloeiende kosten van bijvoorbeeld sanering voor rekening van huurder zijn.
 - 6.16. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken als opslag voor grote verzamelingen van goederen oftewel hoarding, waarbij de toegankelijkheid van het gehuurde of te onderhouden onderdelen in het gehuurde, zoals cv-ketel en meterkast wordt belemmerd of de gezondheid en veiligheid voor huurder en/of omwonenden in het geding komt of het de constructie van het gehuurde in gevaar brengt.
 - 6.17. Als huurder na een schriftelijke ingebrekestelling van verhuurder om tuin- en/of huurdersonderhoud dan wel opruim- en/of schoonmaakwerkzaamheden in en rond het gehuurde te verrichten geen gevolg geeft, is verhuurder gerechtigd op kosten van huurder deze werkzaamheden uit te (laten) voeren, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.
Bij geen of onvoldoende medewerking van huurder aan deze werkzaamheden kan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per dag opleggen. Deze boete is verschuldigd per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 2.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
 - 6.18. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In het gehuurde dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is om geluidsoverlast te voorkomen.
 - 6.19. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
Huurder is verplicht tot het afsluiten van een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden en WA-verzekering. Voor schade aan zijn/haar inboedel dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar wenden. Verhuurder kan nimmer aansprakelijk worden gehouden voor schade die niet door zijn toedoen is ontstaan.
 - 6.20. 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, na voorafgaand verzoek, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, die op verzoek van huurder zich kunnen legitimeren.
 - 6.21. 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 door inschrijving van deze beschikking in de registers van de burgerlijke stand. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de

nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

- 6.22. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst verplicht overeenkomsten tot levering van stroom, water en indien van toepassing gas aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst(en) na te komen.
Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier(s) ter zake.
Huurder zal na beëindiging van de huurovereenkomst er voor zorgdragen dat alle voorzieningen van nutsbedrijven in de woning aanwezig zijn. Indien huurder hierbij in gebreke blijft, zullen de kosten die voortvloeien uit het ontbreken van nutsvoorzieningen voor rekening van de huurder zijn.
- 6.23. 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, binnenplaatsen en brandgangen.
Indien dit schoonhouden niet naar genoegen van verhuurder geschiedt, zal deze de huurder hier schriftelijk van in kennis stellen onder opgaaf van een termijn waarbinnen een en ander naar zijn genoegen moet zijn schoongemaakt en opgeruimd. Indien huurder niet voldoet aan het in de door verhuurde schriftelijke opgestelde sommatie tot schoonmaken en opruimen, heeft verhuurder het recht het schoonmaken en opruimen te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die bij voorbaat hiermee instemt. Verhuurder is, na schriftelijke kennisgeving aan huurder, gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten als de zijne te beschouwen en te verwijderen op kosten van huurder zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, voor zover niet anders overeengekomen, als beschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de daarbij behorende bijlage, welke bij deze huurvoorwaarden is toegevoegd.
- 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.
- 7.3. Indien verhuurder van mening is dat de werkzaamheden die vallen onder artikel 7.1. niet voldoende of niet op de juiste wijze zijn uitgevoerd, stelt verhuurder de huurder hier schriftelijk van in kennis onder vermelding van de termijn waarbinnen de werkzaamheden alsnog op de juiste wijze dienen te worden uitgevoerd en de aanwijzingen hoe de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Wordt hieraan door huurder niet voldaan, dan houdt dit in dat hij er zonder voorbehoud mee instemt dat verhuurder deze werkzaamheden uitvoert/laat uitvoeren op kosten van de huurder.
- 7.4. Onderhoud en herstel van gebreken aan de centrale verwarmingsinstallatie worden door of vanwege de verhuurder uitgevoerd en zijn voor rekening van verhuurder. Voor zover één en ander een gevolg is van onoordeelkundig gebruik of beschadiging door de huurder, komen de kosten van herstelling of vervanging voor rekening van de huurder.

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.
- 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 weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1. De verhuurder heeft een Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid waarin staat beschreven wat wel en niet is toegestaan te veranderen in, aan en om het gehuurde. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2. 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 en of er wel of geen vergoedingsregeling van toepassing is.
- 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 de al dan niet met toestemming aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden door verhuurder.
- 9.6. Huurder is aansprakelijk voor de (gevolg)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 of toevoegingen aan het gehuurde.
- 9.7. Voornoemde leden van artikel 9 hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 10

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst door huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) wordt gedaan door middel van het door verhuurder beschikbaar gestelde formulier wat schriftelijk of per e-mail naar verhuurder gestuurd moet worden en geheel ingevuld moet zijn.
- Van deze opzegging ontvangt huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) een schriftelijke bevestiging van verhuurder en de opzegging wordt hiermee bindend.

- 10.2. Opzegging door huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) 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 (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) dient een opzeggingstermijn van ten minste één maand in acht te nemen.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt schriftelijk met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken huurder en bewoner van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan door verhuurder voorgestelde kandidaten of belangstellenden, in overleg, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde.
- 10.6. Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het einde van de maand waarin huurder is overleden, geen erfgenamen of belangenbehartigers bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is dan bevoegd alle in en bij de woning aanwezige zaken als de zijne te beschouwen en te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft, tenzij het zaken van aanzienlijke waarde betreft. Eventuele kosten van verwijdering en bewaring zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder, alsmede eventuele kosten van herstel aan het gehuurde, indien deze de erfenis (beneficiair) hebben aanvaard.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst

Artikel 11

- 11.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin huurder het gehuurde conform de beschrijving als bedoeld in artikel 3.2. van deze Algemene Huurvoorwaarden 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. Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in artikel 3.2. van deze Algemene Huurvoorwaarden is opgemaakt, is de huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) verplicht om het gehuurde bij einde van de huurovereenkomst in dezelfde goede staat zoals beschreven in artikel 3.3. van deze Algemene Huurvoorwaarden ter beschikking te stellen aan verhuurder.
- 11.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) en de verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
Na die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal door verhuurder een voorinspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen en werkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) verricht moeten worden.
Het voorinspectierapport wordt naar huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) verzonden.
- 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 (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) 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 van verhuurder zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) ongedaan worden gemaakt;
 - c. Huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) is/zijn verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. Huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) is/zijn gerechtigd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2. bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen of tenzij huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) met toestemming van verhuurder een door middel van het door verhuurder beschikbaar gestelde Overnameformulier een overnameregeling heeft getroffen met nieuwe huurder.
 - e. Onder veranderingen en toevoegingen vallen ook alle zaken welke huurder bij aanvang van de huurovereenkomst heeft overgenomen van de vorige huurder zoals vastgelegd in het daarvoor door de verhuurder beschikbaar gestelde Overnameformulier en wat is ondertekend door beide partijen.
- 11.4. Indien huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) bij het einde van de huurovereenkomst aan de verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor rekening van huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger).
- 11.5. In het geval huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger) bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken als de zijne te beschouwen en te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder (of de erven, bewindvoerder, curator of door huurder gemachtigde zakenbehartiger). Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op (on)roerende zaken die huurder met toestemming van de verhuurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, één en ander vastgelegd door middel van het door verhuurder beschikbaar gestelde Overnameformulier welke door beide partijen is ondertekend en aan verhuurder is afgegeven.

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 tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
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 of huisdieren of in de woning verblijvende derden, 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 Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

- 12.3. Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek dat na het sluiten van de huurovereenkomst is ontstaan en dat niet aan verhuurder is toe te rekenen. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten of huisdieren of in het gehuurde verblijvende derden die het gevolg is van een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst bestond, terwijl verhuurder dit niet kende of behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade aan huurder en/of diens huisgenoten of huisdieren of in het gehuurde verblijvende derden die het gevolg is van een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds bestond en waarmee huurder bekend was of bekend kon zijn.

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 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,-.

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, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de 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 verplicht ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van de huurder om alsnog overeenkomstig

deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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 alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 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 omtrent 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.
- 16.3. 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.
- 16.4. Huurder verstrekt voor of bij het aangaan van deze huurovereenkomst alle persoonsgegevens die verhuurder nodig heeft om de huurovereenkomst goed te kunnen uitvoeren, zoals NAW-gegevens, gezinssamenstelling, geboortedatum, telefoonnummer en financiële gegevens. Verhuurder gebruikt deze gegevens voor de verhuur, waaronder begrepen het innen van de huur, onderhoud en reparaties, om woonfraude, hennepeteelt en overlast te bestrijden, etc. Verhuurder gebruikt de verzamelde persoonsgegevens voor de eigen bedrijfsvoering. Daarvoor kan het nodig zijn om persoonsgegevens te delen met organisaties die voor verhuurder werkzaamheden verrichten of waarmee verhuurder samenwerkt. Ook kunnen overheidsinstanties of instanties met een wettelijke taak informatie bij verhuurder opvragen die verhuurder verplicht is te delen. Verhuurder verwerkt niet meer persoonsgegevens dan nodig zijn voor de uitvoering van de huurovereenkomst, de nakoming van een wettelijke verplichting of de gerechtvaardigde belangen van verhuurder. Verhuurder zal de persoonsgegevens niet langer bewaren dan de wettelijke bewaartermijnen. Verhuurder volgt voor de verwerking van persoonsgegevens de geldende wet- en regelgeving.

Slotbepaling

Deze Algemene Huurvoorwaarden treden in werking op 1 januari 2023 en kan worden aangehaald als 'Algemene Huurvoorwaarden Woonstichting Land van Altena, versie 01-001-2023'.