

# **ALGEMENE VOORWAARDEN**

# **HUUROVEREENKOMST ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

## **ARTIKEL 1 TERBESCHIKKINGSTELLING, AANVAARDING**

### **1.1**

Verhuurster zal zoveel mogelijk het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Indien echter vanwege omstandigheden die niet aan verhuurster te wijten zijn, het gehuurde later aan huurder opgeleverd wordt, heeft deze datum als overeengekomen ingangsdatum te gelden en zal van een tekortkoming van de zijde van verhuurster geen sprake zijn.

### **1.2**

Bij de aanvang van de huur wordt door verhuurster en huurder gezamenlijk een staat van bevindingen (beginopnamestaat) opgemaakt ten aanzien van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen/inventaris. Zowel verhuurster als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beginopnamestaat.

### **1.3**

Voor zover op de beginopnamestaat niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder gebreken en dat de eventueel aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

### **1.4**

Verhuurster is verplicht, indien bij het opmaken van de beginopnamestaat gebreken aan de woonruimte worden geconstateerd, deze afdoende te verhelpen, c.q. herstellen, tenzij het herstel hiervan voor rekening en risico van huurder komt of van verhuurster in redelijkheid herstel niet kan worden verlangd.

## **ARTIKEL 2 VERPLICHTINGEN VAN VERHUURSTER**

### **2.1**

Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het rustig huurgenot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

### **2.2**

Verhuurster is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurster zijn te vergen en behoudens voor zover deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

### **2.3**

Het verlangen als bedoeld in artikel 2.2 van deze voorwaarden, kan huurder enkel kenbaar maken door middel van een brief, gericht aan verhuurster, met daarin opgenomen een exacte omschrijving van het gebrek, dan wel door middel van een nadere procedure zoals door verhuurster aangeboden.

### **2.4**

Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, zulks ter bepaling van verhuurster. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.

### **2.5**

Verhuurster is nimmer aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken van, dan wel aan, het gehuurde en/of daartoe behorende installaties, tenzij die schade aan verhuurster is toe te rekenen of veroorzaakt is door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurster toen kende of had behoren te kennen, dan wel waarvan verhuurster bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.

## **VERPLICHTINGEN VAN HUURDER**

### **ARTIKEL 3 BETALINGSVERPLICHTING**

#### **3.1**

Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening dan wel tot feitelijke verrekening overgaan, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd, dan wel indien er zich een situatie als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW voordoet. Huurder kan zich eerst op laatstgenoemde situatie beroepen, zodra huurder verhuurster hiervan op voorhand bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld.

#### **3.2 PRIJS VOOR LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN**

##### **3.2.1.**

Met betrekking tot de verrekenbare voorschotbedragen als omschreven in de huurovereenkomst, verstrekt verhuurster elk jaar aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

Van de door huurder betaalde vergoedingen, welke in de huurovereenkomst als niet-verrekenbaar staan omschreven, worden de werkelijk gemaakte kosten geacht gelijk te zijn aan de door huurder betaalde bedragen, zodat de eindafrekening op nihil wordt gesteld.

##### **3.2.2**

Naast het geval als bedoeld in artikel 3.2.3 van deze voorwaarden kunnen de voor de hiervoor genoemde levering van zaken en diensten verschuldigde bedragen door verhuurster worden gewijzigd - en/of de berekeningswijze van deze bedragen worden gewijzigd - met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid, aan huurder is verstrekt.

##### **3.2.3**

Verhuurster kan te allen tijde aan huurder een voorstel doen tot wijziging/uitbreiding van het pakket aan levering van zaken en diensten en eventueel daaruit voortvloeiend, van de daarvoor verschuldigde bedragen, en/of tot wijziging van de berekeningswijze van deze bedragen.

##### **3.2.4**

Huurder is aan het in artikel 3.2.3. van deze voorwaarden bedoelde voorstel van verhuurster gebonden, althans verklaart zich daarmee akkoord, mits:

- het belang van verhuurster bij dit voorstel in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich daartegen te verzetten; en
- verhuurster huurder en/of de bewonersvereniging hieromtrent tijdig heeft geïnformeerd en met de huurder en/of de bewonersvereniging overleg heeft gevoerd.

##### **3.2.5**

Indien de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kan worden geleverd en het merendeel van de huurders daarmee heeft ingestemd, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurster dat overeenstemming is bereikt met het merendeel van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen voor wat betreft de redelijkheid van het voorstel als bedoeld in artikel 3.2.3 van deze voorwaarden.

## **ARTIKEL 4 BESTEMMING**

### **4.1**

Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van de eventuele mondelinge dan wel schriftelijke aanwijzingen van verhuurster.

### **4.2**

Huurder zal het gehuurde voldoende gemeubileerd en gestoffeerd houden.

### **4.3**

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, schuren, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder niet het exclusieve gebruiksrecht van deze ruimten heeft, maar het gebruik daarvan met huurders of gebruikers van andere (woon)ruimten deelt.

### **4.4**

Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde, dan wel een deel van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken.

### **4.5**

Het is huurder uitdrukkelijk verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven tenzij verhuurster, na daartoe door huurder schriftelijk te zijn verzocht, schriftelijk haar toestemming heeft gegeven.

### **4.6**

Indien huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde, op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts, dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurster dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurster aanspraak te maken op de contractuele boete als huurder en verhuurster zijn overeengekomen.

## **ARTIKEL 5 GEBRUIK**

### **5.1**

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

### **5.2**

Indien een huurder van verhuurster, dan wel diens bezoek, huurder in zijn woongenot stoort door bijvoorbeeld het veroorzaken van overlast, zal huurder dit onverwijld en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurster dienen te melden.

### **5.3**

Bij het betreden en verlaten van het complex of de afdeling waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt zal huurder de toegangsdeur achter zich sluiten.

### **5.4**

Huurder is - onder meer ter voorkoming van vervuiling en ongedierteoverlast - verplicht om het gehuurde en de daarbij behorende ruimten in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. Deze verplichting geldt derhalve ook ten aanzien van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten en voorzieningen: huurder dient er mede voor zorg te dragen dat deze goed onderhouden en schoongehouden worden.

**5.5**

Huurder is gehouden om toe te staan dat de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten en voorzieningen (regelmatig) door of vanwege verhuurster worden gecontroleerd.

**5.6**

Het is niet toegestaan om in het gehuurde of in de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten dieren te houden.

**5.7**

Het is huurder niet toegestaan in (een deel van) het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten of directe omgeving daarvan, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is er mee bekend dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, overlast veroorzaakt, alsmede een gevaar oplevert voor de veiligheid van huurder en omwonenden.

**5.8**

Het is huurder niet toegestaan om soft drugs, hard drugs of (andere) verboden middelen in (een deel van) het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten of directe omgeving daarvan, te verhandelen, produceren of in groepsverband te (laten) gebruiken. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met het voormelde, gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc.

**5.9**

Huurder is gehouden om er voor zorg te dragen dat de veiligheid in het complex of de afdeling waarvan het gehuurde een onderdeel uitmaakt, wordt gehandhaafd en dat de aanwezige voorzieningen, op het gebied van brandveiligheid in staat van gereedheid blijven. Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties.

**5.10**

Het is huurder verboden om oneigenlijk gebruik of misbruik te maken van de voorzieningen als bedoeld in artikel 5.9.

**5.11**

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en de daarbij behorende (gemeenschappelijke) ruimten brandgevaarlijke, ontplofbare of anderszins gevaarlijke stoffen welke niet behoren tot normaal huishoudelijk gebruik, te gebruiken dan wel op te slaan.

**5.12**

Het is huurder verboden om buiten de daarvoor aangegeven plaatsen zaken - van welke aard dan ook - te plaatsen op trappen, in gangen, in de tuin, op achterpaden, in trappenhuizen, galerijen en vluchtwegen. Tot deze zaken worden onder meer gerekend oud papier, vuilniszakken, brommers, fietsen, andere voertuigen, groenbakken, planten, meubels etc. Indien huurder dit verbod negeert, verhuurster huurder schriftelijk heeft gesommeerd tot verwijdering over te gaan én huurder hieraan geen gehoor heeft gegeven, dan is het verhuurster toegestaan op basis van zaakwaarneming tot verwijdering van deze zaken over te gaan, zulks voor rekening en risico van huurder. In geval van calamiteiten, kan verhuurster te allen tijde tot verwijdering overgaan, eveneens voor rekening en risico van huurder.

**5.13**

Huurder is gehouden om fietsen, bromfietsen, motorrijwielen, auto's e.d. uitsluitend te stallen in de daarvoor bestemde ruimten c.q. plaatsen. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behoudens voor het direct laden en lossen, mits deze uitsluitend worden geplaatst in daartoe bestemde parkeervakken.

**5.14**

Het is verboden op de parkeerterreinen of in stallingen bij het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, wrakken te plaatsen of te laten staan.

**5.15**

De personenliftinstallatie is niet bestemd om te worden gebruikt voor goederenvervoer, behoudens in geval van verhuizingen. Huurder zal er in ieder geval te allen tijde voor zorgen dat indien de lift voor voornoemd doel gebruikt wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Bovendien zal huurder de lift niet zo langdurig mogen gebruiken dat anderen daar geen gebruik van kunnen maken.

**5.16**

Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken of platten, in goten, in dienst ruimten of overige plaatsen waar dit niet tot het normale gebruik van het gehuurde behoort. Dit is anders, indien huurder deze plaatsen dient te betreden in verband met zijn (onderhouds)verplichtingen als huurder.

**5.17**

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten, behoudens voor zover zulks tot zijn onderhoudsplicht behoort.

**5.18**

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten e.d. welke aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienst ruimten.

**5.19**

Huurder heeft de verplichting om door hem geconstateerde onveilige situaties in het complex, de afdeling waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt of in het gehuurde zelf, onmiddellijk te melden aan de overige bewoners en aan verhuurster.

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

**ARTIKEL 6 ONDERHOUD**

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, waartoe de eventuele vervangingen behoren en waaronder onder meer zijn begrepen:

- A. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- B. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder A omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- C. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- D. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;

- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- E. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- F. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- G. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- H. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- I. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
  - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- J. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- K. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
  - onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- L. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
  - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst:
    - erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- M. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- N. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- O. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

- P. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- Q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- R. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- S. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- T. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- U. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn een voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- V. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

## **ARTIKEL 7 TOESTAAN ONDERHOUD EN RENOVATIE**

### **7.1**

Met het oog op controle door verhuurster op naleving van de verplichtingen uit de huurovereenkomst door huurder, dan wel in verband met mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden of controle op technische en andere gebreken, meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurster - indien gewenst na legitimatie - in het gehuurde toelaten. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.

### **7.2**

Huurder zal alle dringende, al dan niet van overheidswege opgelegde, werkzaamheden aan het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten toestaan, alsook die aan de daartoe behorende (centrale) voorzieningen of aan direct aangrenzende woonruimten. Huurder zal bovendien, op verzoek van verhuurster, voor eigen rekening en risico alle medewerking verlenen die noodzakelijk is teneinde de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

### **7.3**

Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip.

### **7.4**

Indien verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal zij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Huurder zal in ieder geval zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden, indien het belang van verhuurster bij het realiseren van de verandering in redelijkheid prevaleert boven dat van de huurder, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen. Huurder is dan verplicht voor eigen rekening en risico alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

### **7.5**

Indien verhuurster wil overgaan tot een complexgewijze renovatie, wordt het voorstel van verhuurster in ieder geval vermoed redelijk te zijn, indien een aanzienlijke meerderheid van de huurders van het complex met het voorstel instemt. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 4 weken nadat verhuurster van de instemming van de meerderheid met de renovatie kennis heeft gegeven, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is huurder aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht voor eigen rekening en risico alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.



#### **7.6**

Onder renovatie als bedoeld in dit artikel wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw, als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

#### **7.7**

Ten aanzien van een gemeenschappelijke ruimte, is het verhuurster te allen tijde toegestaan zonder toestemming van huurder onderhouds- en renovatiewerkzaamheden te verrichten.

#### **7.8**

In de gevallen als genoemd in artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

#### **7.9**

Huurder heeft in het geheel geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden als genoemd in dit artikel.

### **ARTIKEL 8 AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR HUURDER**

#### **8.1**

Het is huurder verboden om veranderingen aan te brengen aan het gehuurde, tenzij verhuurster voor de specifieke verandering vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend.

#### **8.2**

Het is huurder wel toegestaan om zonder toestemming van verhuurster aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurster of derden opleveren.

Onder veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt worden onder meer begrepen veranderingen zoals gordijnrails, deurdrangers, eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen, wandspiegels, planchets etc.

#### **8.3**

Voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde is in alle gevallen voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster vereist.

Huurder mag ook niet gedogen dat dit door derden, anders dan verhuurster, geschiedt. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt hier mede verstaan het aanbrengen van schotel- en buitenantennes, zendmasten, zonneschermen, reclame van welke aard ook, borden, palen, draden, leidingen, apparaten, dierenverblijven e.d.

#### **8.4**

Verhuurster zal haar toestemming voor de voorgenomen veranderingen weigeren, wanneer:

- de veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde zouden schaden;
- de verandering leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- de veranderingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- de veranderingen het woongenot niet verhogen;
- overige zwaarwichtige bezwaren van verhuurster zich tegen het aanbrengen van de veranderingen verzetten;

Verhuurster zal haar beslissing schriftelijk en - in geval geen toestemming wordt verleend - onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

#### **8.5**

Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de wijze van aanbrengen;
- de vakbekwaamheid van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
- 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;
- etc.

#### **8.6**

Huurder is terzake al de door hem aangebrachte veranderingen verplicht tot al het onderhoud, het verhelpen van gebreken en uitvoeren van herstellingen, waartoe ook de eventuele vervangingen behoren.

#### **8.7**

Iedere verandering dient bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te worden gemaakt, tenzij verhuurster bij haar schriftelijke toestemming anders heeft aangegeven. Deze verwijderingsverplichting geldt eveneens voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Schade die door de verwijdering aan het gehuurde wordt toegebracht, dient door huurder te worden hersteld.

#### **8.8**

Naast het geval als genoemd in het voorgaande lid, kan de ongedaanmaking van een verandering eveneens achterwege blijven indien verhuurster alsnog schriftelijk toestemming aan huurder verleent om de verandering aan een opvolgende huurder ter overname aan te bieden en deze de veranderingen aanvaardt, onder de door verhuurster gestelde voorwaarden. Verhuurster is niet verplicht de hiervoor genoemde toestemming te verlenen.

#### **8.9**

Veranderingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurster zijn aangebracht dan wel overlast veroorzaken, dienen op eerste aanzegging van verhuurster onmiddellijk ongedaan gemaakt te worden.

#### **8.10**

Indien verhuurster onderhoudswerkzaamheden, dan wel andere werkzaamheden dient te verrichten aan het gehuurde en de verandering daarvoor dient te worden verwijderd, zal huurder hiertoe op eerste verzoek van verhuurster, voor eigen rekening en risico dienen over te gaan.

#### **8.11**

Indien een verandering aan het einde van de huurperiode niet ongedaan behoeft te worden gemaakt en huurder deze in het gehuurde achterlaat, zullen huurder en verhuurster aan de verandering een waarde toekennen van € 0,00. Het voornoemde geldt uitdrukkelijk niet, indien verhuurster en huurder anders zijn overeengekomen.

#### **8.12**

De eventuele meerwaarde van het gehuurde, ontstaan als gevolg van aangebrachte veranderingen, wordt niet door verhuurster verzekerd.

#### **8.13**

Huurder is tegenover verhuurster en derden aansprakelijk voor elke schade die wordt veroorzaakt door een verandering van het gehuurde en vrijwaart verhuurster voor aanspraken van derden, een en ander als bepaald in artikel 9.2.

## **ARTIKEL 9 AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER**

### **9.1**

Huurder is aansprakelijk voor alle schade die aan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimte is ontstaan, dan wel die verhuurster of derden anderszins lijden, tengevolge van een huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de tot het gehuurde behorende grond.

### **9.2**

Huurder is tegenover verhuurster en derden aansprakelijk voor elke schade ontstaan aan of tengevolge van, het aanbrengen, de aanwezigheid of het verwijderen van veranderingen die door huurder zijn aangebracht, door hem zijn overgenomen of die op zijn verzoek door verhuurster zijn gehandhaafd. Huurder verplicht zich jegens verhuurster voormelde aansprakelijkheid te verzekeren.

### **9.3**

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen etc.

### **9.4**

Huurder dient de - door welke oorzaak dan ook - ontstane of dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimte, onverwijld aan verhuurster te melden. Melding dient schriftelijk te gebeuren, doch kan - indien noodzakelijk - op welke wijze dan ook gebeuren.

Bij nalatigheid van huurder in deze meldingsplicht, zal alle schade die daardoor voor verhuurster of derden is ontstaan, voor rekening van huurder komen.

### **9.5**

Huurder dient een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden voor de duur van de looptijd van de huurovereenkomst. Voor schade die valt onder de inboedelverzekering, dient huurder deze verzekering aan te spreken.

### **9.6**

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

### **9.7**

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen tijdig en vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurster of overheid gegeven voorschriften in acht nemen.

### **9.8**

Huurder vrijwaart verhuurster voor iedere vorm van schade van verhuurster en/of derden waarvoor huurder aansprakelijk is.

## **ARTIKEL 10 BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

### **10.1**

Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met in acht neming van een opzegtermijn van één maand, met dien verstande dat de opzegging tegen iedere willekeurige, doch eerst mogelijke, werkdag plaatsvindt. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

### **10.2**

Verhuurster kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploit opzeggen. Zij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurster in acht te nemen opzegtermijn bedraagt in ieder geval drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd, met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

### **10.3**

De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurster niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken na de opzegging schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

### **10.4**

Huurder en verhuurster kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

## **ARTIKEL 11 OPLEVERING**

### **11.1**

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de goede staat - behoudens normale slijtage en vanwege verhuurster aangebrachte veranderingen - en geheel ontruimd en schoon aan verhuurster teruggeven. Onder schoon wordt in ieder geval verstaan: de woonruimte stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van aanslag etc.

### **11.2**

Het gehuurde wordt geacht in de goede staat te verkeren indien, uitgaande van de beginopnamestaat en het inspectierapport, blijkt dat:

- huurder al zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen is nagekomen;
- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij aansprakelijk is, heeft hersteld;
- huurder alle veranderingen aan het gehuurde ongedaan heeft gemaakt, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt tussen huurder en verhuurster;
- veranderingen die niet door huurder ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

### **11.3**

Op de dag waarop hij de woonruimte ontruimt zal huurder de sleutels die toegang geven tot het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, aan verhuurster afgeven.

### **11.4**

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurster bevoegd die zaken te verwijderen/te laten vernietigen. Op verhuurster rust geen bewaarplicht. Alle kosten van verwijdering/vernietiging van de zaken zijn voor rekening van huurder. Het voornoemde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurster mededeling is gedaan. Voor deze laatste zaken is verhuurster niet aansprakelijk.

## **ARTIKEL 12 INSPECTIE**

### **12.1**

Bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen of huurder aan zijn opleveringsverplichtingen als genoemd in artikel 11.2 heeft voldaan, dan wel of er nog (herstel)werkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in de goede staat te brengen. Indien huurder twijfelt over de omvang van zijn opleververplichting, kan hij verhuurster tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst, schriftelijk om een voorinspectie verzoeken.

Indien huurder weigert om zijn medewerking te verlenen aan de samenstelling van dit rapport, wordt het door verhuurster samengestelde rapport geacht juist te zijn. Verhuurster verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

### **12.2**

Zowel huurder als verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

### **12.3**

Indien huurder het gehuurde niet vóór het einde van de huurovereenkomst in de goede staat heeft gebracht, dan wel indien zich alsdan voor het eerst gebreken voordoen die huurder eveneens had moeten herstellen, is verhuurster zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de noodzakelijke (herstel)werkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

## **ARTIKEL 13 IN GEBREKE ZIJN VAN HUURDER**

Indien huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurster voortvloeiende kosten, welke reeds nu vooralsdan gefixeerd worden op tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom, voor rekening van huurder. Vanaf de dag dat huurder door verhuurster in gebreke zal worden gesteld, is huurder voorts de wettelijke rente verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom.

## **ARTIKEL 14 VERSCHULDIGDHEID BOETEN**

### **14.1**

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurster een onmiddellijk opeisbare boete van € 125,00 per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit de huurovereenkomst overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig de huurovereenkomst te handelen en onverminderd verhuursters overige rechten op schadevergoeding. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2000 als basisjaar (2000 = 100).

### **14.2**

De boete als bedoeld in artikel 14.1 van deze voorwaarden, zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

## **ARTIKEL 15 ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **15.1**

Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

### **15.2**

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen, hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat huurder en verhuurster overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. Het voorgaande is niet van toepassing indien, en voor zover, in de huurovereenkomst reeds is voorzien in afwijkende of aanvullende gevolgen voor het geval specifieke bepalingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig dan wel vernietigbaar zouden blijken te zijn.