



# Algemene Huurvoorwaarden



d.d. 1 oktober 2023

## Inhoud

Definities .....	3
Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze algemene huurvoorwaarden .....	3
Artikel 2. Huisregels, appartementsrechten en huishoudelijk reglement .....	3
Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde .....	4
Artikel 4. Meer dan één huurder .....	4
Artikel 5. Inwoning en medehuur .....	5
Artikel 6. Betalingsverplichtingen .....	5
Artikel 7. Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen .....	5
Artikel 8. Belastingen en andere heffingen .....	6
Artikel 9. Gebruiksbepalingen .....	7
Bestemming en hoofdverblijf .....	7
Gebruik en inrichting van het gehuurde .....	7
Onderhuur .....	8
Overlast .....	9
Agressiviteit .....	9
Soft/ harddrugs .....	9
Artikel 10. Toezicht en toegang tot het gehuurde .....	10
Artikel 11. Door huurder te verrichten herstellingen aan het gehuurde .....	10
Artikel 12. Renovatie en het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder .....	10
Artikel 13. Zelf aangebrachte voorzieningen (veranderingen/toevoegingen) door huurder .....	10
Artikel 14. Erfafscheidingen .....	11
Artikel 15. De beëindiging van de huurovereenkomst .....	12
Artikel 16. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur .....	13
Artikel 17. Aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder .....	13
Schadebeperkingsplicht .....	14
Verzekeringen .....	14
Artikel 18. Overige bepalingen .....	14

## Definities

### De verhuurder

Stichting Woonborg statutair gevestigd in Vries, gemeente Tynaarlo.

### De huurder

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur heeft gesloten.

### Het gehuurde

De woonruimte, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten. Onder woonruimte, zelfstandige woonruimte, prijs, huurprijs en servicekosten wordt verstaan wat daar over is bepaald in afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze algemene huurvoorwaarden

### 1.1

Deze algemene huurvoorwaarden maken integraal deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

### 1.2

Op de huurovereenkomst kunnen naast deze algemene huurvoorwaarden ook aanvullende voorwaarden van toepassing zijn. De aanvullende voorwaarden kunnen overeengekomen worden bij het sluiten van de huurovereenkomst maar ook daarna. Deze aanvullende voorwaarden zijn in dat geval schriftelijk vastgelegd.

### 1.3

Bij strijdigheid van artikelen is de volgorde van belangrijkheid als volgt: 1. de huurovereenkomst 2. de aanvullende voorwaarden 3. de algemene huurvoorwaarden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.3.

## Artikel 2. Huisregels, appartementsrechten en huishoudelijk reglement

### 2.1

Indien er voor het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt bepaalde huisregels gelden, dienen deze huisregels door huurder in acht te worden genomen.

### 2.2

Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder naast de bepalingen uit de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden ook de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Daarnaast is huurder gehouden alle overige door de Vereniging van Eigenaars gestelde en nog te stellen regels strikt na te leven, voor zover niet in strijd met wetgeving. Dat geldt voor alle regels die betrekking hebben op het gebruik van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, als voor de gedeelten die bestemd zijn om niet als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

### 2.3

Specifieke gebruiksbepalingen uit een huishoudelijk reglement, ofwel specifieke huisregels, gaan vóór op gebruiksbepalingen uit de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden en deze algemene huurvoorwaarden.

### **Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

#### **3.1**

De verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen. Als het gehuurde later dan de ingangsdatum aan huurder wordt opgeleverd, vanwege omstandigheden die niet te wijten zijn aan verhuurder, geldt deze latere datum als overeengekomen ingangsdatum en is van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake.

#### **3.2**

Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

#### **3.3**

Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst is tussen de huurder en de verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De huurder en de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

#### **3.4**

De roerende zaken en/of veranderingen aan het gehuurde die door een vorige huurder zijn aangebracht (en niet tot de standaarduitrusting van het gehuurde behoren) zijn na oplevering van het gehuurde door de vorige huurder eigendom van huurder of worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte voorziening. Het overnemen van roerende zaken en/of veranderingen (waaronder stoffering) is voor risico van huurder, zonder dat hij het recht heeft dit risico door te leggen naar een opvolgende huurder.

#### **3.5**

Tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier, behoren de erfscheiding en/of tuinpoort niet tot de standaarduitrusting en worden ze beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte voorziening.

### **Artikel 4. Meer dan één huurder**

#### **4.1**

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.

#### **4.2**

Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden aan de huurovereenkomst, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

#### **4.3**

Als de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, dan blijft/blijven de andere huurder(s) gebonden aan de huurovereenkomst en blijft/ blijven het volledige bedrag van de huurprijs en bijkomende kosten verschuldigd.

#### **4.4**

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.

#### **4.5**

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 zijn verplichting.

## **Artikel 5. Inwoning en medehuur**

### **5.1**

Indien er sprake is van hoofdverblijf in het gehuurde en van een gemeenschappelijke huishouding gericht op duurzaamheid die reeds twee jaar duurt (bijvoorbeeld in geval van samenwonen), dan kan een schriftelijk verzoek tot medehuur worden gedaan, zodat bij schriftelijke toestemming er sprake is van een huurder én een medehuurder waarvoor dezelfde rechten en plichten gelden als voor de huurder.

### **5.2**

Treedt huurder in het huwelijk, of gaat huurder een geregistreerd partnerschap aan, lopende de huurovereenkomst, dan dient huurder dit schriftelijk aan verhuurder te melden. Er hoeft geen toestemming tot inwoning of medehuur te worden gevraagd, omdat op grond van de wet de echtgeno(o)te of geregistreerde partner van rechtswege medehuurder is.

### **5.3**

Eerst na schriftelijke toestemming van verhuurder is inwoning mogelijk. Er behoeft geen schriftelijke toestemming door de huurder te worden gevraagd voor inwoning als het gaat om een van de leden van zijn huishouden die reeds bij aanvang van de huurovereenkomst bij huurder in het gehuurde woonachtig was. Aan toestemming voor inwoning kunnen nooit rechten worden ontleend op toewijzing van woonruimte. Evenmin kan betrokkene aanspraak maken op het huurrecht van de woning. Toestemming tot inwoning leidt dus niet automatisch tot medehuurschap.

## **Artikel 6. Betalingsverplichtingen**

### **6.1**

De betaling van de kale huurprijs en van al hetgeen de huurder verder krachtens de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden verschuldigd is (waaronder eventuele servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen) zal in één bedrag bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft aan verhuurder worden betaald op een door verhuurder op te geven rekening, zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW. Is niet aan de hiervoor genoemde verplichting voldaan, is huurder vanaf de bedoelde dag in verzuim.

### **6.2**

Indien de huurder een huurbetalingsachterstand laat ontstaan ofwel stelselmatig te laat betaalt, kan dit in een eventuele door de verhuurder opgestarte juridische procedure leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

### **6.3**

De verhuurder mag door middel van een schriftelijke mededeling aan huurder de manier van betaling wijzigen. Als er nog meerdere bedragen openstaan, dan bepaalt de verhuurder voor welk openstaand bedrag de betaling wordt gebruikt.

### **6.4**

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op een door de wet omschreven wijze.

## **Artikel 7. Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen**

### **7.1**

Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.

### **7.2**

Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering van gas, water en elektriciteit met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit. Huurder is gehouden de verplichtingen uit hoofde van de gesloten leveringsovereenkomst als ook van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder en/of energieleveranciers.

### **7.3**

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de overeengekomen servicekosten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, behalve als het om een vergoeding gaat voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats. De bijdrage van deze fondsen kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie en/of inflatie gewijzigd worden.

### **7.4**

Behoudens een andere overeenkomst daartoe kan door verhuurder, op z'n vroegst met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht zoals bedoeld in lid 3 is verstrekt:

- a) het geldend maandelijks voorschotbedrag verhogen/wijzigen, mits vermeld op voornoemd overzicht;
- b) de wijze van berekening van de voorschotbedragen wijzigen;
- c) de omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de leveringen en diensten) wijzigen/uitbreiden.

### **7.5**

Huurder is aan voormelde gebonden althans verklaart zich daarmee akkoord alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten mits:

- a) het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten;
- b) verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd;
- c) verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders (indien aanwezig), zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders/Verhuurder dan wel zoals bedoeld in daartoe opgestelde reglementen.

### **7.6**

Indien de wijziging echter 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, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## **Artikel 8. Belastingen en andere heffingen**

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

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. 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 huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Artikel 9. Gebruiksbepalingen

### Bestemming en hoofdverblijf

#### 9.1

De bestemming van het gehuurde is woonruimte. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde en/of delen van het gehuurde te ontplooiën, tenzij verhuurder hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven. Het ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten in of vanuit gemeenschappelijke ruimten is nimmer toegestaan. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

#### 9.2

Indien huurder vanuit het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten verricht omdat hij daarvoor schriftelijke toestemming heeft verkregen van verhuurder, dient huurder zich daarbij te houden aan alle verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst, de algemene huurvoorwaarden en eventuele nadere door verhuurder gestelde voorwaarden aan de gegeven toestemming. Voldoet de huurder niet aan dit artikel of schiet de huurder tekort in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Dit kan leiden tot intrekking van de gegeven toestemming door verhuurder, maar ook tot eventuele andere maatregelen die verhuurder noodzakelijk acht.

#### 9.3

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.

### Gebruik en inrichting van het gehuurde

#### 9.4

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

#### 9.5

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Deze dient te voldoen aan de geldende richtlijnen.

#### 9.6

Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren en te luchten. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen, schade en overlast van ongedierte.

#### 9.7

Huurder biedt periodiek op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil aan voor het ophalen hiervan. Indien verhuurder of een derde daartoe een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, dient het huisvuil door huurder hier te worden gedeponereerd. Op geen enkele wijze mag afval langer dan veertien dagen worden opgeslagen in het gehuurde (inclusief balkon en tuin), de daarbij behorende ruimten en/of gemeenschappelijke ruimten. Is daarvan sprake dan is verhuurder meestal gerechtigd om op kosten van huurder het afval te verwijderen.

#### 9.8

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. De huurder levert de tuin bij het einde van de huur net zo op als deze was bij het begin van de huur tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen. Indien aanwezig volgt huurder het tuinbeleid op.

### **9.9**

De tuin, het balkon, de galerij, het achterpad en/of anderen buitenruimten die tot het gehuurde behoren, moeten in nette staat worden gebracht en gehouden. Het is niet toegestaan om voornoemde te gebruiken als stallingruimte en/of opslagplaats voor bijvoorbeeld: afval, auto's, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen. Huurder moet zich wat betreft bomen en struiken houden aan de regels van het 'burenrecht', zoals vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het Besluit kleine herstellingen.

### **9.10**

De tuin van huurder moet ten minste uit 50% groen bestaan. Onder groen verstaan we: planten, struiken, bloemen, bomen en gras(soorten). Dit percentage geldt afzonderlijk voor de voortuin als voor de achtertuin. Daar waar de huurder de tuin wenst te bestraten, is het de huurder niet toegestaan de bestrating/ tuintegels in beton (of een andere vaste ondergrond) te leggen. Voor het bestraten van de tuin geldt het ZAV beleid van verhuurder.

### **9.11**

Het is huurder niet toegestaan zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, in goten, dienstruimten en overal waar zijn aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren. Huurder mag aan of op (de buitenzijde van) het gehuurde geen schotelantenne plaatsen, behalve na uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van verhuurder. Het gebruik van een camera is alleen toegestaan wanneer deze niet gericht is op openbare ruimten en/of privéterrein van omwonenden.

### **9.12**

Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde aan te wenden om op welke manier dan ook reclame te maken voor bedrijfsactiviteiten, etc. van hemzelf en/of anderen, tenzij met schriftelijke toestemming van verhuurder.

### **9.13**

Huurder mag geen voorwerpen plaatsen in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen, e.d. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, bromfietsen, fietsen, andere voertuigen, vuilcontainers, vuilnisvaten en/of -zakken, planten, meubels, rolstoelen, rollators en scootmobielen, etc. Gemeenschappelijke ruimten en vluchtwegen dienen altijd vrij van obstakels te zijn en te blijven. Het verbod geldt ook voor het houden van dieren en/of het plaatsen van dierenverblijven in de gemeenschappelijke ruimten.

### **9.14**

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde ofwel de gemeenschappelijke ruimten gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

## **Onderhuur**

### **9.15**

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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

### **9.16**

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikel 9.3 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht). Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 3.000,- vanaf de dag van constatering, vermeerderd met een bedrag van € 60,- per dag (welke boete wordt geïndexeerd volgens de



CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens (2022=100)) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 18.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

#### **9.17**

Voor ongeoorloofde onderverhuur geldt dat huurder alle door onderverhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 9.16 van deze algemene huurvoorwaarden en/of schade zoals bedoeld in artikel 104 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Overlast**

#### **9.18**

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.

### **Agressiviteit**

#### **9.19**

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

### **Soft/ harddrugs**

#### **9.20**

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opium wet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 3.000,- vanaf de dag van constatering, vermeerderd met een bedrag van € 60,- (welke boete wordt geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens 2022=100) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 18.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

#### **9.21**

Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij, drogerij en/of -knipperij alsmede het kweken van hennep risico's van schade, gevaar en/of overlast met zich meebrengt. Indien huurder in strijd met deze bepaling handelt, start verhuurder per direct een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, hetgeen haar overige rechten intact laat.

#### **9.22**

Het is huurder bovendien niet toegestaan om meer dan door de overheid wordt toegestaan voor eigen gebruik aan qat, softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te hebben, te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met het hiervoor genoemde gepaard kan gaan met overlast, zoals vervuiling, vandalisme, etc. en dat dit leidt tot een procedure als genoemd in art. 9.21.

## **Artikel 10. Toezicht en toegang tot het gehuurde**

### **10.1**

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen. De verhuurder kan zich legitimeren en kondigt het bezoek aan.

## **Artikel 11. Door huurder te verrichten herstellingen aan het gehuurde**

### **11.1**

Onder de onderhoudsverplichting van huurder vallen de 'kleine herstellingen', zoals onder meer omschreven in het Besluit kleine herstellingen. Het Besluit kleine herstellingen is als bijlage aan deze algemene huurvoorwaarden gehecht.

### **11.2**

De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van alle herstellingen (zowel klein als groot) aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht. Dit geldt ook voor veranderingen of toevoegingen die huurder van de vorige huurder heeft overgenomen.

### **11.3**

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door de overheid of de verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## **Artikel 12. Renovatie en het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder**

### **12.1**

De huurder zal alle (dringende) werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. De huurder verleent daarbij alle noodzakelijke medewerking.

### **12.2**

De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van (dringende) werkzaamheden, (groot) onderhoud en/ of renovatie, tenzij dit schriftelijk is overeengekomen met verhuurder en behoudens opzet en/of grove schuld.

### **12.3**

Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden.

### **12.4**

De bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## **Artikel 13. Zelf aangebrachte voorzieningen (veranderingen/toevoegingen) door huurder**

### **13.1**

Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen of toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of derden opleveren, dan wel in strijd zijn met enige bepaling uit de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en/ of de wet. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

Voorbeelden van veranderingen en toevoegingen waarvoor altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig is:

- Het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's;
- Het plaatsen van hout- en palletkachels;
- Het plaatsen van een tuinhuisje, overkapping, of uitbouw;
- Het plaatsen van plavuizen vloeren en steenstrips;
- Het uitbreken van een muur(tje).

### **13.2**

Aan het einde van de huurovereenkomst moeten de aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen weer ongedaan worden gemaakt, tenzij bij de voorinspectie schriftelijk anders wordt overeengekomen of tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder deze aangebrachte veranderingen en/ of toevoegingen worden overgenomen door de nieuwe huurder.

### **13.3**

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden ver binden, 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/toevoeging;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting(en) en aansprakelijkheid.

De 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.

### **13.4**

Alle veranderingen en/of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door de huurder.

### **13.5**

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden. Dat geldt ook voor de veranderingen of toevoegingen die met schriftelijke goedkeuring van verhuurder zijn aangebracht.

### **13.6**

De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen aan het gehuurde.

### **13.7**

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

## **Artikel 14. Erfafscheidingen**

### **14.1**

Als bepaalt in art. 3.5 van deze algemene huurvoorwaarden behoort een erfafscheiding, tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier, niet tot het gehuurde en wordt deze beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte voorziening.

### **14.2**

Onderhoud, herstel en vervanging van de erfafscheiding komt voor rekening van de huurder.

### **14.3**

Staat de erfafscheiding op de erfgrans? Dan is de erfafscheiding voor de onverdeelde helft eigendom (een zelf aangebrachte voorziening) van de huurder en voor het andere deel een zelf aangebrachte voorziening of eigendom van de buren/of de eigenaar van het perceel. Onderhoud, herstel en vervanging van de erfafscheiding is in dat geval voor rekening van de huurder samen met de buren. Het burenrecht is van toepassing.

#### **14.4**

Tenzij anders is bepaald in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier heeft de huurder het recht om bij einde van de huurovereenkomst de erfafscheiding te verwijderen (met inachtneming van de rechten van de buren met betrekking tot de erfafscheiding).

#### **14.5**

Indien de huurder de erfafscheiding om welke reden dan ook niet weg kan of wilt breken, en deze achterlaat, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd aan de huurder.

### **Artikel 15. De beëindiging van de huurovereenkomst**

#### **15.1**

De huurder dient schriftelijk of digitaal de huurovereenkomst op te zeggen.

#### **15.2**

Opzegging door de huurder kan geschieden, op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De huurder moet een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht nemen.

#### **15.3**

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door de verhuurder kan alleen geschieden op grond van één of meer van de in Burgerlijk Wetboek, genoemde gronden.

#### **15.4**

Als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan deze voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd.

#### **15.5**

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.

#### **15.6**

Als het huurrecht van huurder is beëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap, dan is huurder, mede op basis van de wet, verplicht van deze beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder en wel onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze melding niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Als medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen.

#### **15.7**

Bij overlijden van huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het eind van de tweede maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden, tenzij er sprake is van een situatie waarin de huurovereenkomst wordt voortgezet door de medehuurder of dat er sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Indien huurder overlijdt en de huurovereenkomst wordt voortgezet door de medehuurder, is de medehuurder verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen.

#### **15.8**

Indien de verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tot verhuur of verkoop wenst over te gaan van het gehuurde aan belangstellenden, is de huurder verplicht om gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Verhuurder zal dit ruim van te voren mededelen aan de huurder en zal de bezichtigingen zoveel als mogelijk op werkdagen inplannen.

## **Artikel 16. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

### **16.1**

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde overeenkomstig de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico van de verhuurder komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

### **16.2**

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen de huurder en de verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opname rapport.

### **16.3**

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in artikel 13.2.

### **16.4**

Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen en toevoegingen heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle hierdoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht in dat geval deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

### **16.5**

In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven, middels een daartoe door de verhuurder beschikbaar gesteld formulier die door de vertrekkende en de opvolgende huurder is ondertekend.

### **16.6**

Als de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen van de huurder verantwoordelijk voor de oplevering. De huur eindigt dan aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Als de erfgenamen zich niet (op tijd) bij de verhuurder melden, dan mag de verhuurder de woning binnengaan en mag zij alle spullen daaruit (laten) weghalen op kosten van de erfgenamen. De verhuurder hoeft niets van die spullen te bewaren voor erfgenamen die zich eventueel later nog melden.

## **Artikel 17. Aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder**

### **17.1**

De 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. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.

## **17.2**

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

## **Schadebeperkingsplicht**

### **17.3**

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.

## **Verzekeringen**

### **17.4**

Het is aan huurder om een inboedelverzekering, alsmede een WA-verzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering ofwel onder de WA-verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

## **Artikel 18. Overige bepalingen**

### **18.1**

Als een deel van de overeenkomst 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 dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

### **18.2**

Indien tijdens een procedure bij de Huurcommissie de WOZ-beschikking m.b.t. het gehuurde nodig is en verhuurder heeft daarover niet de beschikking dan moet huurder deze zelf opvragen bij de desbetreffende gemeente.