

Algemene huurvoorwaarden

Zelfstandige woonruimte

TOEPASSING VAN DE HUURVOORWAARDEN

ARTIKEL 1

Deze Algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

ARTIKEL 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. 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.
3. De huurprijs 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 en servicekosten verschuldigd.
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 van de huurovereenkomst genoemde huurders.
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 GEHURDE

ARTIKEL 3

1. Verhuurder zal het gehuurde op een werkdag aan huurder ter beschikking stellen. De ingangsdatum van de huurovereenkomst valt samen met de opleverdatum.
2. Huurder accepteert de woning zoals in de beschrijving van het gehuurde beschreven staat. In deze beschrijving staat hoe de woning er uit ziet op het moment dat u de

woning accepteert en welke kwaliteiten de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst ondertekent. Door uw handtekening te zetten onder de huurovereenkomst accepteert u ook de beschrijving.

SERVICEKOSTEN

ARTIKEL 4

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan 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, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks 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.
3. Huurder en verhuurder kunnen 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 na ingang van de huurovereenkomst nader overeenkomen.
Voorts is huurder 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 ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. Indien niet ten minste 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
en
 2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

DE ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER

ARTIKEL 5

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

DE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

ARTIKEL 6

1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
4. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de overeengekomen bestemming van woonruimte te gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

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.

Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende (vlucht)wegen, waaronder achterpaden, vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in de gemeenschappelijke ruimten meubilair, fietsen, vuilniszakken, dozen, rollators, scootmobielen of goederen van welke aard dan ook te plaatsen of op te slaan. Als huurder de goederen na een sommatie van verhuurder niet verwijderd, dan zal verhuurder de goederen op kosten van huurder laten verwijderen.

Gemeenschappelijke ruimtes die ook vluchtwegen zijn, moeten zonder obstakels begaanbaar zijn. U moet zich sowieso altijd aan onze aanwijzingen houden om brand te voorkomen. U mag daar dus geen (brandgevaarlijke) zaken plaatsen. Het gaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, om de volgende zaken:

- a. meubels en andere huisraad;
- b. fietsen, scootmobielen en kinderwagens;
- c. afval, afvalstoffen en kratten;
- d. decoratie en planten;
- e. andere losse spullen.

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. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Huurder is verplicht zich in te schrijven in de Gemeentelijke Basisadministratie en gedurende de huurtijd ingeschreven te blijven op het adres van het gehuurde.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat de huurder niet zijn hoofdverblijf heeft in de woning, zal huurder op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder dienen aan te tonen, onder overlegging van relevante bescheiden zoals bankafschriften en verbruiksgegevens, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden.

6. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te huur of voor gebruik aan te bieden op het internet, via multimedia of anderszins. Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

Doet huurder dit toch, dan betaalt huurder aan verhuurder een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000,-. Daarnaast is huurder nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En verhuurder mag huurder vragen de schade te betalen. Ook kan verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan het huurcontract en huurder te verplichten de woning te verlaten.

Als verhuurder huurder vraagt deze boete te betalen, dan zal verhuurder niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van huurder vragen voor dezelfde overtreding.

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. Huurder is dus ook verantwoordelijk voor het gedrag van inwonende personen of bezoekers. Huurder is steeds verplicht om overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, schreeuwen en/of schelden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een andere woning, staat te hard. Daarbij houdt huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te rusten. Huurder zorgt er daarom voor dat het 's nachts stil is.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Huurder dient zich te onthouden van fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag richting zowel medewerkers van verhuurder als omwonenden.

8. Het is de huurder verboden om in het gehuurde activiteiten te (laten) verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen en/of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) in of vanuit het gehuurde en het aanwezig hebben en/of verhandelen van (hard)drugs, zoals cocaïne, heroïne en/of XTC, in of vanuit het gehuurde.

Doet huurder dit toch, dan betaalt huurder aan verhuurder een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000,-. Daarnaast is huurder nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En verhuurder mag huurder vragen de schade te betalen. Ook kan verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan het huurcontract en huurder te verplichten de woning te verlaten.

Als verhuurder huurder vraagt deze boete te betalen, dan zal verhuurder niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van huurder vragen voor dezelfde overtreding.

9. Het is huurder verboden om in strijd met de Wet wapens en munitie in of bij het gehuurde (vuur)wapens te (laten) hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapens en munitie opgenomen wapens.

Doet huurder dit toch, dan betaalt huurder aan verhuurder een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000,-. Daarnaast is huurder nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En verhuurder mag huurder vragen de schade te betalen. Ook kan verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan het huurcontract en huurder te verplichten de woning te verlaten.

Als verhuurder huurder vraagt deze boete te betalen, dan zal verhuurder niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van huurder vragen voor dezelfde overtreding.

10. Huurder gebruikt het gehuurde niet voor een bedrijf. Dit mag alleen als huurder vooraf toestemming krijgt van verhuurder in een brief of e-mail. Verhuurder mag daarbij voorwaarden verbinden aan de toestemming. Huurder moet zich aan die voorwaarden houden.

Huurder mag de woning niet gebruiken of adverteren voor toeristische doeleinden of voor prostitutie.

Doet huurder dit toch, dan betaalt huurder aan verhuurder een boete van € 100,- per dag met een maximum van € 10.000,-. Daarnaast is huurder nog steeds verplicht zich aan de regels te houden. En verhuurder mag huurder vragen de schade te betalen. Ook kan verhuurder de rechter vragen om een einde te maken aan het huurcontract en huurder te verplichten de woning te verlaten.

Als verhuurder huurder vraagt deze boete te betalen, dan zal verhuurder niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van huurder vragen voor dezelfde overtreding.

11. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt zoals bedoeld in de Bijlage van het Besluit kleine herstellingen onder 'L' en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.
- Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting verwijdert c.q. laat verwijderen.
12. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling en/of plaatsing van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
13. 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.
- Ter voorkoming van geluidsoverlast is huurder verplicht binnen 6 weken na aanvang van de huur vloerbedekking te leggen die voldoende geluidwerend is. Daaronder wordt verstaan vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan 10 decibel (10dB) verbetert. Badkamer en toilet zijn uitgezonderd van deze bepaling.
- Ingeval de woning van oorsprong een houten woonscheidingslaag heeft, is huurder verplicht tot het leggen van geluidsisolerende vloerbedekking zoals zachte vloerbedekking met een foamlaag. Harde vloerbedekking zoals zeil, houten vloeren, laminaat, parket, plavuizen etc. is niet toegestaan tenzij deze voldoende geluidwerend is aangebracht en hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend door verhuurder.
14. 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. Als huurder de gebreken aan het gehuurde niet onverwijld meldt, dan is hij verplicht de daardoor ontstane schade te vergoeden.
- 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.
15. 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 en in te schakelen derden.
16. Indien de samenstelling van het huishouden en/of het gezin verandert, dient huurder daarvan mededeling te doen aan verhuurder. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan

verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft 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.

17. Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van nutsvoorzieningen (gas, water, licht) ter zake van het individuele gedeelte van het gehuurde en is verplicht om een overeenkomst tot levering van alle nutsvoorzieningen aan te gaan met één of meer leveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomsten na te komen.

Verder dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder na te komen bij energieleverantie. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake van zijn energieleveringsovereenkomst en/of vrijwaren voor aanspraken van andere leveranciers van nutsvoorzieningen.

18. Indien en voor zover asbest in het gehuurde aanwezig is, is het de huurder verboden om in het asbest te boren, zagen of anderszins het asbest te bewerken.
19. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

KLEINE HERSTELLINGEN

ARTIKEL 7

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Onder de kleine herstellingen worden mede verstaan de punten genoemd in de bijlage bij artikel 1 Besluit kleine herstellingen. De bijlage is niet bedoeld als uitputtende lijst.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
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.
3. Indien en voor zover kasten in de woning aanwezig zijn, komen de kosten van onderhoud, vervanging of anderszins voor rekening van de huurder. Verhuurder is niet verplicht de in de woning aanwezige kasten te onderhouden of te vervangen.

DRINGENDE WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE DOOR VERHUURDER

ARTIKEL 8

1. Huurder zal alle dringende en/of door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Als verhuurder de woning wil renoveren, dan doet verhuurder huurder schriftelijk een voorstel voor de renovatiewerkzaamheden. Als de renovatie betreft het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en verhuurder deze geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe tevens een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, dan is het voorstel redelijk en is hij aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

ZELF AANGEBRACHT VERANDERINGEN DOOR HUURDER

ARTIKEL 9

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Voorbeelden van zulke veranderingen of toevoegingen zijn: het schilderen of behangen van de wanden, het boren van gaatjes in de muren om iets op te hangen, het aanbrengen van gordijnrails en het ophangen van schilderijen en spiegels.

Voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, en voor alle veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, moet huurder altijd voorafgaand schriftelijk toestemming van verhuurder verkrijgen.

Voor de volgende veranderingen zullen wij in principe geen toestemming geven:

- groene daken;
- camera's;
- buitenantennes, schotelantennes, zendmasten;
- zonnepanelen op schuurdaken;
- andere veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde zoals bijvoorbeeld een aan- en uitbouw, bouwwerken in de tuin en duiventillen;

- keukens en badkamers. Voor keukens en badkamers zullen wij in ieder geval geen toestemming geven als zij niet door een professioneel installateur worden geplaatst of deze niet aan onze basiskwaliteit voldoen;
 - het aanbrengen van verf op de buitenzijde van het gehuurde.
 - plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken/dierenverblijven, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - bouwtechnische en bouwkundige kwaliteit.

Deze lijst is niet uitputtend bedoeld. Verhuurder kan ook andere, niet in deze opsomming opgenomen voorwaarden verbinden aan zijn toestemming.

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.

3. Alle veranderingen of toevoegingen 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.
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.
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.
6. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen/toevoegingen aan het gehuurde.
7. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

DE BEËINDIGING VAN DE HUUR

ARTIKEL 10

1. Als huurder de huurovereenkomst wil opzeggen, dan stuurt hij verhuurder een formulier beëindiging huurovereenkomst welke te vinden via de website van verhuurder of op het kantoor van verhuurder. Huurder vult het formulier geheel in en geeft aan op welke datum huurder de huurovereenkomst wil laten eindigen. Verhuurder stuurt een bevestiging van de huuropzegging aan huurder zodra de huuropzegging is ontvangen. Zolang huurder geen bevestiging van verhuurder heeft ontvangen, kan huurder er niet van uitgaan dat de huuropzegging door verhuurder is ontvangen.
2. Huurder heeft een opzegtermijn van één maand. Valt de laatste dag van de huurovereenkomst op een zaterdag, dan valt de einddatum op de eerste werkdag daarvoor. Valt de laatste dag van de huurovereenkomst op een zondag, of op een feestdag, dan valt de einddatum op de eerste werkdag daarna.
3. Huurder kan de huurovereenkomst alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders van het gehuurde.
4. Verhuurder kan de huurovereenkomst op grond van de wet nooit zonder reden opzeggen. Is die reden er wel, dan kan verhuurder de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor ieder jaar dat u onafgebroken in de woning heeft gewoond, tot ten hoogste zes maanden.
5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

DE OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ HET EINDE VAN DE HUUR

ARTIKEL 11

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving 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.
2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

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 te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
 - b. verhuurder kan vorderen dat door huurder, zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen, of veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan de voorwaarden, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en/of eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
6. Indien huurder het gehuurde na het einde van de huurovereenkomst in strijd met het bepaalde onder 11.1 onder zich houdt of laat houden en/of het gehuurde niet aan verhuurder ter beschikking stelt conform het bepaalde in artikel 11, is huurder een boete van € 2.500,- aan verhuurder verschuldigd. Ook moet huurder aan verhuurder een vergoeding gelijk aan de laatst geldende huurprijs per maand betalen tot het moment dat de woning aan verhuurder ter beschikking wordt gesteld.

DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER EN VERHUURDER

ARTIKEL 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. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

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

2. Het is noodzakelijk dat huurder zelf een inboedelverzekering met voldoende dekking afsluit.

BELASTINGEN EN ANDERE HEFFINGEN

ARTIKEL 13

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.

OVERIGE BEPALINGEN

ARTIKEL 14

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.

Aldus vastgesteld op 1 september 2025, te Anna Paulowna