

Standaard Algemene Huurvoorwaarden

januari 2025

Artikel 1: Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 1.1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2: Meer dan één huurder

- 2.1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3. De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Als de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
- 2.4. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) worden gedaan. De in de aanhef genoemde huurders kunnen dus slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.5. Als 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.

Artikel 3: De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving (opname-rapport) van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3. Het staat verhuurder vrij, ook na ondertekening van de huurovereenkomst, om niet over te gaan tot sleuteluitgifte, wanneer er gerede twijfel is ontstaan over de aangedragen gegevens.

Artikel 4: Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 4.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorafgaande (afreken)jaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten worden daarbij door de verhuurder met de huurder 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.
- 4.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, met uitzondering van een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand volgend op de maand waarin het overzicht (zoals in het eerste lid van dit artikel genoemd) is verstrekt.

- 4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 4.4. Ook als niet tenminste 70% is bereikt, 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:
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 waar nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.
- 4.5. Als het gehuurde is aangesloten op een collectieve warmte-installatie worden de aansluitkosten in de vorm van vastrecht opgenomen in de servicekosten.

Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder

- 5.1. Verhuurder is verplicht op verzoek 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.
- 5.2. Als één der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor zijn/haar rekening uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van

de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Als de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze direct voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

- 5.3. Verhuurder mag gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van huurder het gehuurde betreden, tenzij:
- ⇒ er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
 - ⇒ aan het gehuurde dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 220, eerst lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden uitgevoerd;
 - ⇒ de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft geoordeeld dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;
 - ⇒ de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
 - ⇒ het betreden van het gehuurde plaatsvindt ten behoeve van een bezichting voor verkoop, of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6: De verplichtingen van huurder *Betalingen*

- 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.
- 6.2. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Onderhoud van het gehuurde

- 6.3. Huurder zal het gehuurde, waaronder ook eventuele gemeenschappelijke (verkeers)-ruimten, gebruiken en onderhouden zoals het

een goed huurder betaamt. Onder gemeenschappelijke verkeersruimten 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.

- 6.4. Huurder is verplicht om, ten behoeve van het behoud van een goede staat van de woning, de woning voldoende te verwarmen en ventileren, alsook aangesloten te zijn op water, elektriciteit en gas/warmtenet.

Bestemming van het gehuurde

- 6.5. Huurder dient het gehuurde waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven worden tevens soortgelijke bedrijven verstaan die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.
- 6.6. Het is huurder slechts met voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Prostitutie-activiteiten in de woning zijn uitdrukkelijk verboden en worden aangemerkt als een niet-nakoming van de huurovereenkomst die ontbinding rechtvaardigt.

Feitelijke bewoning en onder(ver)huur

- 6.7. Huurder zal het gehuurde gedurende de huur tijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Als huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

- 6.8. Huurder is verplicht zichzelf en eventuele medebewoners in de Basis Registratie Personen te laten inschrijven op het adres van het gehuurde.

- 6.9. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder nadrukkelijk niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, waaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur, 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.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder de door onderhuur verkregen winst aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2023 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-. Indien verhuurder een boete op basis van dit boetebeding in rekening brengt, kan geen beroep op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden worden gedaan voor de niet toegestane onderverhuur.

Gedragingen

- 6.10. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 6.11. In en rondom de algemene ruimtes van gestapelde bouw is huurder verplicht huisdier(en) aangelijnd te hebben. Met deze algemene ruimtes worden onder meer op galerijen, in trappenhuizen, liften en andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en tuinen, bedoeld.
- 6.12. Huurder dient te allen tijde de gemeenschappelijke (verkeers)ruimten, vluchtroutes en deuren vrij te houden. Het is in geen geval toegestaan daar objecten en of goederen te plaatsen. Onder de algemene ruimten worden tevens

galerijen, gangen, portieken en vluchtroutes verstaan.

- 6.13. In en rondom gestapelde bouw is het gebruik van openvuur, waaronder kolen-/gas- barbecue en vuurkorf, niet toegestaan. Het gebied rondom gestapelde bouw is tevens nader te bepalen door verhuurder.
- 6.14. Huurder dient zich te allen tijde als goed huurder te gedragen, ook richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag wordt niet getolereerd en leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.15. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is bij overtreding van dit verbod bovendien een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2023 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-. Indien verhuurder een boete op basis van dit boetebeding in rekening brengt, kan geen beroep op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden worden gedaan.
- 6.16. Het is huurder tevens niet toegestaan in of rond het gehuurde strafbare feiten te plegen, die afbreuk doen aan het gehuurde of de woonomgeving.

Tuin / tuinonderhoud

- 6.17. 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 en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

Opslag/stalling

- 6.18. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n), met uitzondering van garageboxen, te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder ook niet toegestaan de gemeenschappelijke (verkeers)ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, planten, meubels, rolstoelen, rollators, scootmobiel, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Verhuurder heeft in dat geval geen bewaarplicht.

Meubilering/stoffering

- 6.19. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering, waaronder ook deugdelijke raambekleding. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het goed en deugdelijk aanbrengen van een juiste vloerbekleding. Het is huurder in geen geval toegestaan om plavuizen/tegels aan te brengen. Bij het aanbrengen van een (harde) vloerbekleding dient in ieder geval rekening gehouden te worden met het volgende:
1. Bij vloerverwarming dient een voldoende warmte doorlatende (onder)vloer aangebracht te worden.
 2. In verband met contactgeluid naar burelen dient er tussen de vloer en de muur minimaal 1 cm vrije ruimte te zijn.
 3. Bij een woning in gestapelde bouw moet er een geluidsisolerende (onder)vloer aangebracht te worden met een minimale vermindering van contactgeluid met 10dB. Huurder is verplicht dit aan te kunnen tonen, middels het overleggen van een factuur van de gebruikte ondervloer en foto's van het leggen
 4. Huurder dient tevens rekening te houden met eventuele aanvullende bepalingen voor het complex.

Kelders

- 6.20. Tenzij in de huurovereenkomst nadrukkelijk anders is bepaald, zijn kelders geen verblijfsruimte en worden deze ook niet als zodanig verhuurd. Huurder is zich ervan bewust dat

kelders, zeker van oudere woningen, met name tijdens natte periodes, ook echt vochtig/nat kunnen zijn. Huurder is zich er ook van bewust dat het niet verstandig is om hierin bederfelijke of kostbare spullen in op te slaan. Verhuurder is dan ook niet aansprakelijk voor schade aan goederen/inboedel al dan niet als gevolg van vocht in kelders e.d.

Schade aan het gehuurde

- 6.21. 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.
- 6.22. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten en in stand houden van een inboedelverzekering.
- 6.23. In verband met controle door verhuurder op 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.
- 6.24. Met betrekking tot de verhuur van garageboxen is het verhuurder toegestaan om periodieke dan wel steekproefsgewijs controles uit te voeren in de garagebox.
- 6.25. 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.

Eindigen huurovereenkomst

- 6.26. Wanneer 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 bovengenoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

- 6.27. Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen en af te laten voeren, zonder dat op haar een bewaarplicht rust. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 7: Herstellingen door huurder

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Verhuurder verwijst hiervoor onder andere naar het 'Besluit kleine herstellingen' van 1 augustus 2003. Het is voor huurder mogelijk een deel van zijn/haar onderhoudsverplichtingen uit te laten voeren door verhuurder. Hiervoor kan huurder een onderhoudsabonnement afsluiten. Bij het aangaan van dit onderhoudsabonnement worden specifieke afspraken gemaakt omtrent de specifieke onderhoudsverplichtingen die dan onder het onderhoudsabonnement komen te vallen.
- 7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij alle de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Het gestelde in 7.1. laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

Artikel 8: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toe staan.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende

werkzaamheden of renovatie.

- 8.3. Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als 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, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 8.5. Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.
- 8.6. Als verhuurder gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen. Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
- 8.7. Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs,

deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de vergoeding in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het bovengenoemde laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

Artikel 9: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die objectief gezien een verbetering vormen en/of zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf nadrukkelijk schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Het boren in de buitengevel is niet toegestaan. 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.
- 9.2. Indien huurder voornemens is om wijzigingen aan te brengen aan de binnen en/of buitenzijde van de woning, waarvoor de verplichte toestemming van verhuurder is vereist, dient deze middels het daarvoor bestemde ZAV-aanvraagformulier te worden aangevraagd. Zonder schriftelijke voorafgaande toestemming is het huurder niet toegestaan dergelijke wijzigingen aan te brengen, dan wel met de werkzaamheden te starten.
- 9.3. Verhuurder verleent geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien:
 - ⇒ daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
 - ⇒ de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - ⇒ zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 9.4. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, als de veranderingen of toevoegingen:

- ⇒ niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - ⇒ van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - ⇒ de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
 - ⇒ een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - ⇒ overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - ⇒ leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - ⇒ redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - ⇒ de aard van het gehuurde wijzigen;
 - ⇒ in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 9.5. 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.
- 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.
- 9.6. Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan gemaakt te worden door huurder.
- 9.7. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.8. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, als dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.9. 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 aan het gehuurde.
- 9.10. Voor het plaatsen van een (dummy) (deurbel) camera dient huurder een ZAV-aanvraag in te dienen. Als huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen voor het plaatsen van een (dummy) (deurbel) camera, gelden onder meer de volgende vereisten:
1. De camera dient alleen gericht te zijn op het eigen terrein van huurder;
 2. Een beweegbare camera is niet toegestaan;
 3. De camera mag geen schade toebrengen aan de woning.
- 9.11. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, al dan niet in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 10: De beëindiging van de huur

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Daarbij biedt verhuurder aan om de huurovereenkomst digitaal via het huurdersportaal ('Mijn Woonplaats' op de site van verhuurder) op te zeggen.
- 10.2. Opzegging door 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. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder 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.

Artikel 11: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 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 de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 11.2. 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(en) 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.
- 11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
- 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 aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.5, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen als 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.

- 11.4. Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en/of eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen 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 al verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 11.5. 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.

Artikel 12: De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

- 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.
- 12.2. 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 artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 13: 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:

- ⇒ 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, precario rechten, 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.

Artikel 14: Boete

- 14.1. Als huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijsspeil november 2023 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de verhuurder op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, als aan de overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.
- 14.2. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op de afrekening van servicekosten en/of energielasten.

Artikel 15: Overige bepalingen

- 15.1. Als een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde

of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- 15.2. Als 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.
- 15.3. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 15.4. Verhuurder is gerechtigd eenzijdig wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.
- 15.5. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.