

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE d.d. 10 februari 2025

Artikel 1 Gebruik

- 1.1 Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van de overeenkomst te gebruiken en te onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Daaronder wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, verstaan:
- het gehuurde gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, de brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, wateren en dergelijke;
 - Het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden gebruiken. Hij dient er zijn hoofdverblijf te hebben, hetgeen betekent dat hij er permanent woont en hij geen andere permanente woonruimte heeft. De bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op huurder;
 - Het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren en voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden;
 - gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - Het gehuurde voldoende stoken, ventileren en schoonmaken ter voorkoming van vocht- en schimmelproblematiek.
- 1.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van gestapelde bouw is het aanbrengen van harde vloerbedekking, met uitzondering van badkamer(s), keuken(s) en toiletruimte(n), slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 d6(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer c.q. wandconstructie, te worden uitgevoerd.
- 1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Het is huurder tevens niet toegestaan het gehuurde op internet of anderszins aan derden in huur, onderhuur of gebruik aan te bieden. Dit verbod betreft ook alle vormen van kortdurend (vakantie)verblijf van derden in het gehuurde, zoals bijvoorbeeld via de website

van Airbnb of Wimdu. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan.

- 1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van EUR 2.500,- te vermeerderen met EUR 50,- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van EUR 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen. 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.
- 1.5 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.
- 1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

Artikel 2 Toestand bij begin en einde huur

Aanvang huurovereenkomst

- 2.1 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. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken beschrijving van het gehuurde, dat door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in de beschrijving van het gehuurde vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

- 2.2 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Indien de beoogde ingangsdatum van de huur geen werkdag is zal verhuurder het gehuurde de eerstvolgende werkdag aan huurder ter beschikking stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde níet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Oplevering einde huurovereenkomst

- 2.3 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
- 2.4 Verder wordt het gehuurde geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder opgeleverd. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.
- 2.5 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt. Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
- 2.6 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
- 2.7 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren

zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijken de werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

- 2.8 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.1 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.
- 2.9 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
- 2.10 Het in 2.9 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.
- 2.11 Indien de huurovereenkomst buitengerechtelijk wordt ontbonden wegens sluiting van het gehuurde op grond van de Opiumwet, zal een voorinspectie als bedoeld in artikel 2.5 niet plaatsvinden. In dat geval blijft de verplichting van huurder om het gehuurde conform de aanvangsstaat op te leveren in stand en zal verhuurder de noodzakelijke kosten om het gehuurde weer in deze staat terug te brengen op huurder verhalen.
- 2.12 Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het einde van de maand van overlijden geen erfgenamen bij verhuurder die de erfenis onvoorwaardelijk aanvaarden, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 3 Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder

- 3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of gedaante die de huurder in, aan of op het gehuurde wenst te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen. Huurder is verplicht de verandering of toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder schriftelijk aangeeft dat de verandering of toevoeging achtergelaten mag of moet worden.
- 3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
- 3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin, tenzij het gaat om de inrichting als siertuin.
- 3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder 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;
 - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - deze het woongenot niet verhogen;
 - wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 3.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien 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.

3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhouden veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.- verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaan making verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaan making kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.

3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen. De niet behangen wanden in het gehuurde mogen door huurder van behang worden voorzien. De plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz, steenstrips en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van

huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huuroverkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

- 3.9 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 3.10 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 3.11 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.
- 3.12 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 3.13 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds-, renovatie of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslagen het opnieuw aanbrengen voor rekeningen risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Artikel 4 Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

- 4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
 - a. tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
 - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts clustergewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
 - c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
- 4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2 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.

- 4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden nadat de werkzaamheden zijn afgerond de huurverhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.
- 4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.6 van toepassing.
- 4.6 Indien huurder niet conform zijn verplichting meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden brengt verhuurder alle daarmee gepaard gaande kosten (zoals onder andere kosten in vertraging van de uitvoering en kosten van de rechtsgang) bij huurder in rekening.
- 4.7 Huurder zal alle dringende werkzaamheden (artikel 7:220 lid 1 BW) aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Deze verplichting geldt ook ingeval verhuurder krachtens art. 5:56 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf. Huurder heeft tijdens de uitvoering van deze werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding, tenzij de werkzaamheden meer tijd in beslag nemen, alle omstandigheden daarbij in acht genomen. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding, tenzij er sprake is van opzet en/of grove schuld van verhuurder.
- 4.8 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.7 van deze algemene bepalingen. 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 4.2 van deze algemene bepalingen.

Artikel 5 Lift

- 5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
- 5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Artikel 6 Centrale verwarmingen, warmwaterinstallatie

- 6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
- 6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
- 6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voorgenoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
- 6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit serviceabonnement.
- 6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Artikel 7 Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

- 7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
- 7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Artikel 8 Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

- 8.1 Indien tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin zodanig 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 op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 8.2 Het is huurder niet toegestaan om de tuin van het gehuurde te gebruiken als uitlaatplaats voor honden. Indien de in het gehuurde aanwezige honden toch hun ontlasting doen in de tuin, dan is huurder verplicht dit direct op te ruimen.
- 8.3 Het is huurder niet toegestaan de tuin/het erf te gebruiken voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, aanhangwagens, boten, handelswaren, afval dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken.
- 8.4 Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- 8.5 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 8.6 Indien het gehuurde grenst aan een brandgang is huurder verplicht de in de tuin/op het erf aanwezige bomen en struiken te onderhouden op een dusdanige wijze dat vrije en ongehinderde toe- en doorgang tot/door de brandgang mogelijk is. Het is huurder niet toegestaan de brandgang te gebruiken voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, aanhangwagens, brommers, fietsen, handelswaren, afval dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken. Huurder is verplicht dat gedeelte van de brandgang dat direct aan het gehuurde grenst, te onderhouden op dezelfde wijze als omschreven in artikel 8.1.
- 8.7 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.13 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Zonwering

- 9.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een uitwendige zonwering aan te brengen. Verhuurder is bevoegd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden, onder andere met betrekking tot de constructie, de kleuren de wijze van bevestiging.
- 9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.13 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Onderhoud

- 10.1 Huurder is ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
- 10.2 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen entrees, trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, brandgangen en binnenplaatsen.
- 10.3 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstellen, vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.
- 10.4 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in de huurovereenkomst is opgenomen.
- 10.5 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 10.6 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.
- 10.7 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste 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. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Artikel 11 Toegang

- 11.1 Verhuurder en de door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden:
- om te controleren of huurder zijn uit de huurovereenkomst en/of deze algemene bepalingen voortvloeiende verplichtingen nakomt;
 - voor inspectie van de staat van het gehuurde;
 - voor controle van meterstanden;
 - voor het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde;
 - voor taxatie van het gehuurde.

In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

- 11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, op veilingdagen en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Artikel 12 Schade en aansprakelijkheid

- 12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
- 12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
- 12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.
- 12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil,

natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

- 12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
- 12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het in stand houden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 13 Bescherming woonklimaat

- 13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal huurder er voor zorgdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.
- 13.2 Het is huurder niet toegestaan het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor te betreden of doen betreden.
- 13.3 Het is huurder niet toegestaan voer- of vaartuigen, tweewielers, scootmobielen, caravans, aanhangwagens, kinderwagens, fietsen, afval en kratten, decoratie, meubilair, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om deze zaken in de gemeenschappelijke ruimte van het complex te plaatsen. Doet huurder dit toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 13.4 Het is huurder niet toegestaan beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- 13.5 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
 - c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt;
 - d. in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, explosieven, gevaarlijke stoffen, lachgas, wapens, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

- e. een vuurbarbecue op een balkon, dakterras of in de woning of de gemeenschappelijke binnenruimten te gebruiken; alleen een elektrische barbecue is toegestaan.

Het gestelde in 3.1 tot en met 3.13 is van overeenkomstige toepassing.

13.6 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken.
- c. In het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te (doen) kweken, drogen of knippen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Indien huurder handelt in strijd met dit verbod verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van EUR 2.500,- te vermeerderen met EUR 50,- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van EUR 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen. 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.

13.7 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en ervoor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen. Huurder zal tevens zorgdragen dat de in het gehuurde aanwezige huisdieren geen hinder of overlast bezorgen aan omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw. Huurder is voorts in ieder geval verplicht rekening ermee te houden dat de uren tussen 22.00 uur en 08.00 uur bedoeld zijn om te slapen of te rusten. Bepaalde geluiden zijn in deze uren eerder overlastgevend dan overdag. Huurder zorgt er daarom in het bijzonder voor dat het 's nachts rustig en stil is.

- 13.8 De bepalingen 13.1 t/m 13.7 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.
- 13.9 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 13.10 Huurder dient zich ten opzichte van medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingeschakelde derden als goed huurder te gedragen. Fysiek of verbaal (fysiek en/of digitaal) geweld, bedreiging, belediging, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 14 Bijkomende leveringen en diensten

- 14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op. Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
- 14.3 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
- 14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan. Inzage door huurder vindt plaats op het kantooradres van Verhuurder. Verhuurder is niet verplicht kopieën van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan aan huurder te verstrekken.
- 14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen 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.

- 14.6 Als de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of warm water tot de leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruiken het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
- 14.7 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Artikel 15 Kosten van verbruik

- 15.1 De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht. Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Artikel 16 Betalingen

- 16.1 De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder 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 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Artikel 17 Hoofdelijkheid, medehuur

- 17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, 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.
- 17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
- 17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 18 Huurprijswijziging

- 18.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
 - wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
 - zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de

kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Artikel 19 Beëindiging door opzegging

- 19.1 Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief, tenzij tussen verhuurder en huurder afwijkende afspraken zijn gemaakt hierover.
- 19.2 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt opeen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen.
- 19.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat de huurder krachtens de huurovereenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad, tot ten hoogste zes maanden.
- 19.4 Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

Artikel 20 in verzuim zijn/boetebeding

- 20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 20.2 Indien huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij de wettelijke rente verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom.
- 20.3 Indien huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en verhuurder daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 20.4 Indien het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt is huurder, indien huurder een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep op bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke kosten, nadat verhuurder huurder schriftelijk heeft verzocht alsnog binnen veertien dagen na dagtekening aan zijn betalingsverplichting te voldoen en betaling binnen die termijn uitblijft, zulks met inachtneming van artikel 6:96 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de

verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van EUR 40,- verschuldigd zal zijn.

- 20.5 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt is huurder, indien hij geen natuurlijk persoon is, een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke kosten van tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van EUR 150,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 21 Boetes

- 21.1 Indien huurder een voorschrift uit deze algemene bepalingen overtreedt dat is opgenomen in onderstaande tabel, verbeurt huurder een direct opeisbare boete, waarvan de hoogte volgt uit onderstaande tabel.

Artikel	Betreft	Boete bij constatering	Per dag dat de overtreding voortduurt te vermeerderen met	Maximum boetebedrag
1.3/1.4	Onderverhuur/ingebruikgeving	EUR 2.500,-	EUR 50,-	EUR 15.000,-
3.2	ZAV (zonder vereiste toestemming)	EUR 1.000,-	EUR 25,-	EUR 10.000,-
3.12	Verwijderen ZAV zonder toestemming	EUR 500,-	EUR 25,-	EUR 3.500,-
3.13	Tijdelijk verwijderen ZAV voor werkzaamheden	EUR 250,-	EUR 25,-	EUR 5.000,-
4.7	Medewerking dringende werkzaamheden	EUR 250,-	EUR 50,-	EUR 5.000,-
Artikel 8	Onderhoud tuin	EUR 50,-	EUR 15,-	EUR 5.000,-
10.2	Onderhoud gemeenschappelijke ruimten	EUR 50,-	EUR 25,-	EUR 2.500,-
11.1	Toegang gehuurde	EUR 250,-	EUR 25,-	EUR 5.000,-
13.3	Stallen voorwerpen in bestemde ruimten	EUR 25,-	EUR 15,-	EUR 2.500,-
13.6c	(voorbereiden) hennepcultuur/Opiumwetdelicten	EUR 2.500,-	EUR 50,-	EUR 15.000,-

- 21.2 In geval van onderverhuur is huurder naast de direct opeisbare boete genoemd in artikel 21.1 een bedrag aan verhuurder verschuldigd gelijk aan het verschil tussen de inkomsten gegenereerd middels de onderverhuur en de kale huurprijs die

huurder in de periode van onderverhuur aan verhuurder heeft voldaan. Indien verhuurder niet bekend is welke inkomsten huurder middels onderverhuur heeft gegenereerd, wordt vermoed dat de inkomsten steeds 250% van de kale huurprijs hebben bedragen.

- 21.3 De boetebepalingen laten de verplichting van huurder om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen onverlet. Tevens laten de boetebepalingen de mogelijkheid voor verhuurder onverlet om onder meer nakoming, ontbinding, ontruiming en schadevergoeding te vorderen, dat laatste slechts indien en voor zover de werkelijke schade het boetebedrag overstijgt.

Artikel 22 Afvalstoffen/chemisch afval

- 22.1 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Artikel 23 Verzoeken

- 23.1 Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Artikel 24 Klachten

- 24.1 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.
- 24.2 Klachten over het handelen of nalaten van verhuurder of personen die namens verhuurder werkzaamheden verrichten kunnen tevens schriftelijk en/of per e-mail worden ingediend bij de klachtencommissie van verhuurder. Een schriftelijk exemplaar van het reglement van de klachtencommissie zal op verzoek van huurder aan huurder worden toegestuurd.

Artikel 25 Beheerder

- 25.1 Als door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich voor alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden tot de beheerder richten.

Artikel 26 Indexatie boetebeding

- 26.1 De in artikel 21 genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2024 en worden ieder jaar op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2025, geïndexeerd op

basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens 2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Artikel 27 Persoonsgegevens

- 27.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaathuurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals ITleveranciers, accountants en auditors en advocaten.
- 27.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Artikel 28 Cameraprotocol

- 28.1 Verhuurder is gebaat bij bescherming van haar eigendommen, gebouwen, terreinen, zaken en productieprocessen. In haar eigendommen – en meer specifiek in de algemene ruimten – is verhuurder verantwoordelijk voor de veiligheid van haar huurders. Cameratoezicht in deze omgeving levert een bijdrage aan een veiligere woonomgeving en een veiligere beleving van de woonomgeving. Zij dienen daarnaast als beveiliging tegen toetreding door onbevoegden. Verder is cameratoezicht noodzakelijk om het woongenot te kunnen controleren.
- 28.2 Cameratoezicht in de (werk)omgeving valt onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Cameratoezicht komt in wezen namelijk neer op het verwerken van Persoonsgegevens. Het gaat om beelden op basis waarvan

natuurlijke personen identificeerbaar zijn. Deze beelden worden gebruikt, vastgelegd en bewaard. Daarmee is sprake van een verwerking. Hierop is de AVG van toepassing. De AVG stelt eisen aan het gebruik en verwerken van Persoonsgegevens. Verhuurder wil met dit protocol het recht op privacy van haar huurders beschermen.

- 28.3 Dit Protocol Cameratoezicht bevat onderbouwing en toelichting betreffende het cameratoezicht. Met dit protocol wordt aan huurders informatie verstrekt over de grondslag en het doel van het cameratoezicht en de wijze waarop de Persoonsgegevens die hiermee gemoeid zijn, worden beschermd. Verhuurder beoogt op deze manier transparant, eenduidig en effectief te zijn in het creëren van een veilige woonomgeving voor haar huurders.

Artikel 29 Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

- 29.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.