

**TOTAAL**  
**LEEGSTANDS**  
**BEHEER**



*samenwerken  
is de sleutel*

algemene  
voorwaarden  
woonruimte

03 december 2012

## toepassingsbereik

- 1 huurovereenkomst en overige voorwaarden
- 2 appartementsrechten, huishoudelijk reglement, bewonersinformatie

## aanvang huurovereenkomst

- 3 één of meerdere huurders
- 4 terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
- 5 levering van zaken en diensten door verhuurder

## betalingverplichtingen

- 6 huurprijs en servicekosten
- 7 heffingen en andere lasten

## gebruiksbeperkingen

- 8 bestemming en hoofdverblijf
- 9 algemene gebruiksbeperkingen
- 10 medehuurder, onderverhuur, in gebruik geven, inwoning, woningruil
- 11 huwelijk, geregistreerd partnerschap, scheiden, overlijden
- 12 overlast
- 13 parkeerplaatsen
- 14 appartementencomplexen
- 15 toegang tot het gehuurde

## onderhoud / renovatie / zelf aangebrachte veranderingen

- 16 verplichtingen verhuurder
- 17 herstellingen door huurder
- 18 werkzaamheden en renovatie door verhuurder
- 19 zelf aangebrachte veranderingen door huurder

## einde huurovereenkomst

- 20 beëindiging van de huurovereenkomst door huurder of erfgenamen
- 21 beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder
- 22 oplevering van het gehuurde bij einde huurovereenkomst

## overige bepalingen

- 23 aansprakelijkheid en verzekeringen
- 24 schadebeperkings- en zorgplicht
- 25 huurder in verzuim
- 26 boetebeding
- 27 Tijdelijk verhuur volgens de leegstandswet

## bijlage

besluit kleine herstellingen

# toepassingsbereik

## 1 huurovereenkomst en overige voorwaarden

- 1.1 Deze algemene voorwaarden worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden woonruimte 2012'. Na een eerste vermelding in een document worden ze vervolgens aangehaald als 'algemene voorwaarden'.
- 1.2 Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3 Als een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan blijven de overige artikelen geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als tussen huurder en verhuurder overeengekomen dat wat volgens de wet- en regelgeving het dichtst in de buurt komt van wat partijen overeengekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 1.4 Op de huurovereenkomst kunnen naast deze algemene voorwaarden ook aanvullende voorwaarden van toepassing zijn. Deze aanvullende voorwaarden zijn in dat geval schriftelijk vastgelegd. De aanvullende voorwaarden kunnen overeengekomen worden bij het sluiten van de huurovereenkomst maar ook daarna.
- 1.5 Bij strijdigheid van artikelen is de volgorde van belangrijkheid als volgt:
  1. de huurovereenkomst
  2. de aanvullende voorwaarden/aanhangsel bij overeenkomst
  3. de algemene voorwaarden
- 1.6 Het 'Besluit kleine herstellingen' maakt als bijlage 1 onlosmakelijk onderdeel uit van de deze algemene voorwaarden. Zie ook de artikelen 17.1 t/m 17.5.

## 2 appartementsrechten, huishoudelijk reglement en bewonersinformatie

- 2.1 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is ook huurder verplicht de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en (huishoudelijke) reglementen met betrekking tot het gebruik in acht te nemen. Daarnaast is huurder verplicht de eventuele regels uit artikel 128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 en de besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder behartigt in de vergadering van eigenaren voor zover mogelijk de belangen van haar huurders en stemt waar mogelijk besluiten vooraf met de bewonerscommissie af. Daarnaast informeert verhuurder de huurders en/of bewonerscommissie zo spoedig mogelijk over de in de vergadering genomen besluiten, voor zover die voor hen relevant zijn.
- 2.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst stemt huurder in met de 'bewonersinformatie' en het 'huishoudelijk reglement voor huurders' dat met instemming van verhuurder is opgesteld en dat een ander huishoudelijk reglement is dan dat is opgesteld als gevolg van een splitsing in appartementsrechten.
- 2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 1.5 gaan specifieke gebruiksbepalingen uit een huishoudelijk reglement als ook bewonersinformatie vóór op gebruiksbepalingen uit de huurovereenkomst, aanvullende voorwaarden en deze algemene voorwaarden.

# aanvang huurovereenkomst

## 3 één of meerdere huurders

- 3.1 Huurders, zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd huurder, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en het voorschot voor geleverde zaken en/of diensten en ook voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien. Indien de huurovereenkomst voor één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en het voorschot verschuldigd.
- 3.3 Om de overeenkomst voor alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen plaatsvinden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst voor de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## 4 terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder stelt het gehuurde normaliter op de ingangsdatum van de huur ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is. Als het gehuurde later dan de ingangsdatum aan huurder wordt opgeleverd, vanwege omstandigheden die niet te wijten zijn aan verhuurder, geldt deze latere datum als overeengekomen ingangsdatum en is van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake.
- 4.2 Huurder verklaart dat het gehuurde bij het aangaan van de huurovereenkomst leeg en schoon is, met uitzondering van door huurder van vorige huurder overgenomen roerende zaken en/of veranderingen aan het gehuurde. Zie ook artikel 16.1 t/m 16.4. 4.3 De staat van het gehuurde, bij aanvaarding door huurder, kan door verhuurder bij de oplevering worden vastgelegd op een opleveringsformulier en/of in een fotoreportage. Huurder en verhuurder ondertekenen dit formulier. Huurder ontvangt een kopie. Indien op het opleveringsformulier rechten en/of plichten zijn opgenomen voor huurder en/of verhuurder, dan gelden deze als aanvullende voorwaarden, als bedoeld in artikel 1.4.
- 4.4 Het gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in een standaard staat van onderhoud en met een standaarduitrusting. Dat wat niet tot de standaarduitrusting behoort, staat vermeld op het opleveringsformulier.
- 4.5 De roerende zaken en/of veranderingen aan het gehuurde die door een vorige huurder zijn aangebracht (en niet tot de standaarduitrusting behoren) zijn na oplevering van de woning eigendom van huurder of worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Het overnemen van roerende zaken en/of veranderingen (waaronder stoffering) is voor risico van huurder, zonder dat hij het recht heeft dit risico door te leggen naar een opvolgende huurder. Zie ook de artikelen 17.3, 19.1 t/m 19.9 en 22.8.
- 4.6 Tenzij anders overeengekomen in de huurovereenkomst, de aanvullende voorwaarden of het opleveringsformulier, behoren de erfscheiding en/of tuinpoort niet tot de standaarduitrusting en worden ze beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Zie ook de artikelen 9.3, 17.3, 19.1 t/m 19.9 en 22.8.

- 4.7 Huurder heeft het medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Daaronder worden onder meer verstaan: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, achterpaden, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, ontmoetingsruimten, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

## 5 levering van zaken en diensten door verhuurder

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten van geleverde zaken en diensten (servicekosten).
- 5.2 Jaarlijks wordt door verhuurder aan huurder een overzicht verstrekt van de kosten van de in verband met de bewoning geleverde zaken en diensten en overige geleverde zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt.
- 5.3 Met uitzondering van de niet te verrekenen servicekosten, waaronder mede door verhuurder ingestelde fondsen worden verstaan, worden verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten door verhuurder met huurder verrekend. Met betrekking tot niet te verrekenen servicekosten geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld aan de eindafrekening, zodat na verrekening het saldo nihil is.
- 5.4 Behoudens een andere overeenkomst daartoe kan door verhuurder, op z'n vroegst met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht zoals bedoeld in lid 2 is verstrekt:
- a) het geldend maandelijks voorschotbedrag verhogen/wijzigen, mits vermeld op voornoemd overzicht;
  - b) de wijze van berekening van de voorschotbedragen wijzigen;
  - c) de omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de leveringen en diensten) wijzigen/ uitbreiden.
- 5.5 Huurder is aan voormelde gebonden althans verklaart zich daarmee akkoord alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten mits: a) het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten  
b) verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd  
c) verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders (indien aanwezig), zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders/Verhuurder dan wel zoals bedoeld in daartoe opgestelde reglementen.
- 5.6 Indien de wijziging echter betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 5.7 Tenzij het tegendeel is bepaald, geschiedt de levering van water, gas en elektriciteit dan wel de eventuele plaatsing van een geisers / boilers / warmtewisselaars / gaskachels voor rekening van huurder, die daartoe zelf met het leveringsbedrijf een contract afsluit. Indien levering van voormelde geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder nimmer aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Ten aanzien van onder meer telefoon, kabel, centrale antenne, alarmsysteem en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend wordt, geldt eveneens het vorenstaande.

## betalingverplichtingen

### 6 huurprijs en servicekosten

- 6.1 De (huur)betalingen van huurder aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd vóór de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft, dan wel voor de dag zoals toegestaan door verhuurder op grond van diens beleid. De gestelde dag geldt als een fatale termijn.
- 6.2 Is niet aan de hiervoor genoemde verplichting voldaan, is huurder vanaf de bedoelde dag in verzuim en is hij wettelijke rente en aanmaningskosten verschuldigd. Aanmaningskosten is huurder verschuldigd, indien verhuurder huurder schriftelijk sommeert tot voldoening van de achterstand over te gaan. Deze kosten bedragen in ieder geval 10% van de hoofdsom. Bij een beperkte overtreding van voornoemde verplichting kan verhuurder eventueel afzien van het vorderen van de wettelijke rente en voornoemde kosten.
- 6.3 Huurder zal en kan zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan, behalve in het geval als bedoeld in artikel 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.
- 6.4 Een betaling van huurder strekt ter voldoening van de oudste opeisbare vordering.
- 6.5 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op een door de wet omschreven wijze.

### 7 heffingen en andere lasten

- 7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- a) de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten
  - b) overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder
  - c) milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.
- 7.2 Als de voor de rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## gebruikersbepalingen

### 8 bestemming en hoofdverblijf

- 8.1 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren en te luchten. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 8.2 De bestemming van het gehuurde is 'woonruimte'. Het gehuurde mag voor niets anders gebruikt worden, tenzij toegestaan door verhuurder op basis van een schriftelijke verklaring dan wel door verhuurder schriftelijk vastgelegd beleid. Het gebruik van het gehuurde (geheel

of gedeeltelijk) of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van hiervoor genoemd gebod.

- 8.3 Huurder/buiklener gebruikt het gehuurde gedurende de huur tijd zelf als woonruimte, voor hem en de leden van zijn huishouden en heeft er zijn hoofdverblijf. Van een hoofdverblijf is geen sprake meer indien huurder/buiklener het gehuurde langer dan een aaneengesloten periode van 6 maanden niet gebruikt. Van een hoofdverblijf is ook geen sprake indien een huurder/buiklener het gehuurde niet voor minimaal 50% van de huur tijd gebruikt.

## 9 algemene gebruiksbepalingen

- 9.1 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren en te luchten. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 9.2 Huurder biedt periodiek op de daartoe bestemde tijdstippen en op de daarvoor bestemde wijze huisvuil aan voor het ophalen hiervan. Indien verhuurder of een derde daartoe een inzamelplaats of een soortgelijke voorziening heeft ingericht, dient het huisvuil door huurder hier te worden gedeponereerd. Op geen enkele wijze mag afval worden opgeslagen in het gehuurde (inclusief balkon), de daarbij behorende ruimten en/of gemeenschappelijke ruimten. Is daarvan sprake dan is verhuurder meestal gerechtigd om op kosten van huurder het afval te verwijderen. In elk geval is verhuurder gerechtigd tot een beroep op de boetebepaling uit deze algemene voorwaarden, zoals opgenomen in de artikelen 26.1 t/m 26.3.
- 9.3 De tuin, het balkon, de galerij, het achterpad en/of anderen buitenruimten die tot het gehuurde behoren, moeten in nette staat worden gebracht en gehouden. Het is niet toegestaan om de tuin te gebruiken als stallingruimte en/of opslagplaats. Huurder moet zich wat betreft bomen en struiken houden aan de regels van het 'burenrecht', zoals vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het Besluit kleine herstellingen. Zie ook de artikelen 17.2, 19.7 en 19.8.
- 9.4 Het houden van één of enkele kleine huisdieren is toegestaan, mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt. Dit ter bepaling van verhuurder. Het houden van klein en/of groot vee is niet toegestaan. Zie ook artikel 14.4.
- 9.5 Het is huurder niet toegestaan zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, in goten, dienstruimten en overal waar zijn aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren.
- 9.6 Huurder mag aan of op (de buitenzijde van) het gehuurde geen schotelantenne of camera plaatsen, behalve na uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van verhuurder. Zie ook artikel 14.5.
- 9.7 Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming gebruik te maken van de algemene en individuele elektra van derden.
- 9.8 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde aan te wenden om op welke manier dan ook reclame te maken voor bedrijfsactiviteiten, etc. van hemzelf en/of anderen, tenzij met schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet huurder dit wel, dan is dit in strijd met artikel 8.2.
- 9.9 Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten geen gevaarlijke stoffen gebruiken dan wel opslaan in een hoeveelheid groter dan vijf liter.

## 10 medehuur, onderverhuur, in gebruik geven, inwoning, woningruil

- 10.1 Iemand met wie huurder is getrouwd of een geregistreerd partnerschap heeft, is volgens de wet automatisch medehuurder. Deze medehuurder heeft dezelfde rechten en plichten als huurder en zet de huurovereenkomst ook voort indien de oorspronkelijke huurder overlijdt of de huurovereenkomst opzegt. Er is volgens de wet geen sprake van medehuur bij samenwonen zonder huwelijk of geregistreerd partnerschap. In dat geval is er sprake van inwoning.
- 10.2 Indien er sprake is van een gemeenschappelijke huishouding gericht op duurzaamheid die reeds twee jaar duurt (bijvoorbeeld in geval van samenwonen), dan kan een schriftelijk verzoek tot medehuur worden gedaan, zodat bij toestemming er sprake is van een huurder en een medehuurder waarvoor dezelfde rechten en plichten gelden als voor de huurder (zie ook artikel 10.1)
- 10.3 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan of in gebruik te geven aan derden, waaronder inwoning wordt verstaan, tenzij verhuurder, na daartoe schriftelijk te zijn verzocht, uitdrukkelijk schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. Een mondelinge toezegging wordt niet als toestemming beschouwd.
- 10.4 Huurder moet het verzoek tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of in gebruik geven, waaronder ook inwoning wordt verstaan, schriftelijk en met opgave van redenen indienen. De aanvraag dient te zijn voorzien van een kopie van een geldig legitimatiebewijs en een uittreksel uit het bevolkingsregister met adreshistorie van de persoon aan wie huurder wenst onder te verhuren of in gebruik te geven. Verhuurder heeft het recht om meer informatie te verlangen, er voorwaarden aan te verbinden of om onderverhuur af te wijzen. Het geven van toestemming voor het geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven van het gehuurde is voor het overige volledig en enkel ter beoordeling aan verhuurder.
- 10.5 Als vorm van inwoning wordt samenwonen zonder huwelijk en/of geregistreerd partnerschap toegestaan, mits er sprake is van een gemeenschappelijke huishouding gericht op duurzaamheid. Op dat moment is er namelijk sprake van één huishouden van huurder met één of meer leden zoals bedoeld in artikel 10.1.
- 10.6 Aan toestemming voor inwoning kunnen nooit rechten worden ontleend op toewijzing van woonruimte. Evenmin kan betrokkene aanspraak maken op het huurrecht van de woning. Toestemming tot inwoning leidt dus niet automatisch tot medehuurderschap
- 10.7 Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk zonder schriftelijke toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op huurder dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde.
- 10.8 Voor ongeoorloofde onderverhuur geldt voorts dat huurder alle door onderverhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in de artikelen 26.1 t/m 26.3 van deze algemene voorwaarden en/of schade zoals bedoeld in artikel 104 van het Burgerlijk Wetboek Boek 6.
- 10.9 Indien een huurder een beroep wenst te doen op artikel 270 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7 en dus een ruil van woonruimte wenst, stellen partijen vast dat in het geval huurder zijn woning korter bewoont dan één jaar en/of de nieuwe huurder niet garandeert dat hij het gehuurde minimaal één jaar gaat huren, dit een omstandigheid is om woningruil af te wijzen.



Bovendien dient de nieuwe huurder te voldoen aan de aan de woonruimte gestelde voorwaarden, zoals bijvoorbeeld inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd.

## 11 huwelijk, geregistreerd partnerschap, scheiden, overlijden

- 11.1 Treedt huurder in het huwelijk, of gaat huurder een geregistreerd partnerschap aan, ten tijde van de huur, dan dient huurder dit schriftelijk aan verhuurder te melden. Er hoeft geen toestemming tot inwoning te worden gevraagd omdat op grond van de wet geregistreerde partner van rechtswege medehuurder is. Zie ook artikel 10.1.
- 11.2 Als het huurrecht van huurder is beëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap, dan is huurder, mede op basis van de wet, verplicht van deze beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder en wel onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze melding niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Als medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen.
- 11.3 Indien huurder overlijdt en de huurovereenkomst wordt voortgezet door medehuurder, is medehuurder verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk melding te doen. Zie ook artikel 20.6.

## 12 overlast

- 12.1 Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis) dieren of door derden, die zich vanwege huurder in of om het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten bevinden, geen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- 12.2 Het is huurder eveneens niet toegestaan om in de nabijheid van het gehuurde, al dan niet vanuit de openbare ruimte, overlast te veroorzaken aan derden.
- 12.3 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten of een deel daarvan, in te richten als hennepkwekerij, drogerij, knipperij of iedere andere vorm van hennep handel.
- 12.4 Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij, drogerij, knipperij of andere handel in hennep risico's van schade, gevaar en/of overlast met zich meebrengt. Indien huurder in strijd met deze bepaling handelt, start verhuurder per direct een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op, hetgeen haar overige rechten intact laat.
- 12.5 Het is huurder bovendien niet toegestaan om meer dan door de overheid wordt toegestaan voor eigen gebruik aan qat, softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te hebben, te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met het hiervoor genoemde gepaard kan gaan met overlast, zoals vervuiling, vandalisme, etc. en dat dit leidt tot een procedure zoals genoemd in artikel 12.4.
- 12.6 Indien huurder overlast ondervindt van een omwonende die tevens huurder van verhuurder is (en deze overlast mogelijk aangemerkt kan worden als een gebrek in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek) dan dient huurder, voordat van verhuurder verlangd kan worden om zich in te spannen een einde te maken aan de overlast, daarvan schriftelijk melding te

maken bij verhuurder onder opgave van de identiteit van veroorzaker, de soort van overlast en de tijdstippen van overlast als ook eerst veroorzaker aan te spreken op diens gedrag. Een burenruzie valt niet onder de noemer overlast in de zin van artikel 204 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7.

## 13 parkeerplaatsen

- 13.1 Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen is alleen toegestaan in de daartoe aangegeven parkeervoorzieningen.
- 13.2 Indien tot het gehuurde een parkeerplaats, garagebox of een andere parkeervoorziening behoort dan dient de huurder zijn auto daar te parkeren. In dat geval gelden in ieder geval ook nadrukkelijk de 'Aanvullende voorwaarden parkeren' van verhuurder. Zie ook artikel 1.4.
- 13.3 Het parkeren van caravans, aanhangwagens, campers, boottrailers en dergelijke, in, op of om het gehuurde is niet toegestaan, uitgezonderd het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken.
- 13.4 Het is niet toegestaan op de parkeerterreinen en/of in stallingen bij het complex, die onderdeel uitmaken van het gehuurde, wrakken e.d. te plaatsen en/of te laten staan.

## 14 appartementencomplexen

- 14.1 Huurder mag geen voorwerpen plaatsen of gedogen dat deze geplaatst worden of blijven in gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen, e.d. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, bromfietsen, fietsen, andere voertuigen, vuilcontainers, vuilnisvaten en/of -zakken, planten, meubels, rolstoelen, rollators en scootmobielen, etc. Vluchtwegen dienen altijd vrij van obstakels te zijn en te blijven.
- 14.2 Huurder dient bij het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders en andere omwonenden te respecteren.
- 14.3 Met een personenliftinstallatie mag, uitgezonderd bij verhuizing, geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder zorgt ervoor dat als de lift voor voornoemd doel gebruikt wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Daarenboven geeft huurder anderen gelegenheid om bij verhuizingen toch van de lift gebruik te maken.
- 14.4 Het is huurder niet toegestaan om aan, in of op gemeenschappelijke ruimte (galerij, portiek, balkons, berg ruimten e.d.) dieren te houden en dierenverblijven te plaatsen. Zie ook artikel 9.4.
- 14.5 Evenmin is het toegestaan (etens-)waren, e.d. over het balkon/galerij en buitengevel te gooien en wasgoed, plantenbakken, schotelantennes, camera's, versieringen, e.d. aan de buitenzijde van het gehuurde (waaronder balkon) of de gemeenschappelijke ruimte te hangen of te bevestigen. Ook is het niet toegestaan om op het balkon dat tot het gehuurde behoort of in/op de gemeenschappelijke ruimte te barbecueën. Zie ook de artikelen 9.5, 9.6 en 9.7.

## 15 toegang tot het gehuurde

- 15.1 Huurder verleent uitdrukkelijk toestemming en medewerking aan verhuurder om het gehuurde te betreden voor:
  - a) de controle door verhuurder op naleving van de verplichtingen van huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomst, aanvullende en algemene voorwaarden

- b) mogelijk door of namens verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van de woning of meterstanden
- c) bezichtigingen door of namens verhuurder in het kader van verhuur en/of verkoop van het gehuurde.

15.2 Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen pers(o)on(en), mits zij kunnen aantonen dat zij verhuurder vertegenwoordigen.

## onderhoud/renovatie/zelf aangebrachte veranderingen

### 16 verplichtingen verhuurder

- 16.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen of volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. Een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 4.6 van deze voorwaarden is bepaald.
- 16.2 Het hiervoor genoemde verzoek kan huurder schriftelijk, telefonisch, of via internet kenbaar maken aan verhuurder, met een exacte omschrijving van het gebrek dan wel volgens een nadere procedure, zoals door verhuurder aan huurder kan worden aangeboden.
- 16.3 Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, dit ter bepaling van verhuurder. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden, zoals de periode van het jaar, etc.
- 16.4 Als er tot het gehuurde voorzieningen behoren die zijn aangebracht door een vorige huurder en die behoren tot de onderhoudsverplichting van verhuurder, zal verhuurder deze onderhouden dan wel herstellen op het niveau van de standaarduitrusting, te bepalen door verhuurder.
- 16.5 Als tussen verhuurder en huurder een tijdelijke overeenkomst volgens de leegstandswet is overeengekomen, is dat omdat binnen afzienbare periode het gehuurde zal worden verkocht, gesloopt of ingrijpend zal worden verbeterd. Zoals vermeld onder artikel 16.1 zal verhuurder kunnen besluiten grote gebreken niet te verhelpen. In sommige gevallen zal dit betekenen dat huurder een andere vergelijkbare tijdelijke woning volgens de leegstandswet zal aanbieden als dit tot de mogelijkheden behoort. In uiterste gevallen zal de overeenkomst worden opgezegd zoals vermeld in de artikelen 21.2 en 21.5

### 17 herstellingen door huurder

- 17.1 Onder de onderhoudsverplichting van huurder vallen de 'kleine herstellingen', zoals onder meer omschreven in het Besluit kleine herstellingen (als aanvulling daarop bij sub L geldt dat het onderhoud aan het (achter)pad ook voor rekening en risico van huurder komt voor zover het (achter)pad aan het gehuurde grenst). Kleine herstellingen kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek. Zie ook de artikelen 16.1 t/m 16.4 en bijlage 1.
- 17.2 Overeenkomstig hetgeen is bepaald in de artikelen 4.5, 4.6 en 19.1 t/m 19.9 heeft huurder de onderhouds-, herstel- en vervangingsverplichting, indien door huurder gewenst, van de zich in het gehuurde bevindende apparatuur die niet behoort tot het gehuurde en de door hem aangebrachte - of door hem overgenomen - veranderingen.

- 17.3 Huurder mag in of rond het gehuurde geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, armaturen, (alarm)installaties, meterkasten, etc., behalve wanneer dit tot zijn onderhoudsplicht behoort, zoals omschreven in de artikelen 17.1 t/m 17.5. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten.
- 17.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden in de vorm van kleine herstellingen dienen vakkundig en tijdig te worden uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de door verhuurder of overheid gegeven voorschriften in acht.
- 17.5 Als huurder verhuurder verzoekt kleine herstellingen te verrichten, dan verwijst verhuurder huurder door naar een aannemer die de herstellingen zonder tussenkomst van verhuurder indien gewenst door huurder voor rekening van huurder verricht.

## 18 werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- 18.1 Huurder staat alle (dringende) werkzaamheden die aan het gehuurde of aangrenzende woningen dan wel aan de centrale voorzieningen daarvan uitgevoerd dienen te worden nadrukkelijk toe en verleent ook alle noodzakelijke medewerking. Bovendien verricht huurder dan alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen, om verhuurder in de gelegenheid te stellen de (dringende) werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- 18.2 Tenzij in een Sociaal Plan of op andere wijze schriftelijk overeengekomen, heeft huurder geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende dan wel minder dringende werkzaamheden, (groot) onderhoud of renovatie.
- 18.3 Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen tussen 09.00 en 21.00 uur, na voorafgaande aankondiging en verleent huurder verhuurder binnen deze aangegeven tijdstippen toegang tot het gehuurde.
- 18.4 Verhuurder zal periodiek inspecties houden in het gehuurde. Huurder zal medewerking verlenen aan deze inspecties en toegang verlenen aan verhuurder.

## 19 zelf aangebrachte veranderingen door huurder

- 19.1 Het is huurder toegestaan om veranderingen aan het gehuurde aan te brengen (en dus ook toevoegingen, zowel aan de binnen- als buitenzijde), mits hij ervoor zorg draagt dat deze:
- veilig zijn en blijven
  - van deugdelijk materiaal zijn
  - deugdelijk en door deskundigen worden aangebracht (erkende installateurs, etc.)
  - voldoen aan de eisen die hieraan door de wet en van overheidswege worden gesteld (door o.a. gemeente, brandweer, energiebedrijven, e.d.; ook voor het verkrijgen van de eventueel benodigde vergunningen)
  - geen schade aan het gehuurde of aan derden veroorzaken
  - geen overlast veroorzaken
  - voldoen aan hetgeen in de artikelen 22.6 t/m 22.8 is bepaald.
- 19.2 De door huurder aangebrachte veranderingen zijn voor rekening en risico van huurder. Huurder is aansprakelijk voor iedere vorm van schade die ontstaat aan het gehuurde, die verhuurder dan wel derden in verband met de aanwezigheid van deze veranderingen lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van aansprakelijkheid jegens derden in verband met deze veranderingen.

- 19.3 Huurder dient de zelf aangebrachte veranderingen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst voor eigen rekening en risico volledig te onderhouden en te vervangen. Zie ook artikel 22.6.
- 19.4 Als de veranderingen niet voldoen aan de voorwaarden als genoemd in dit artikel, stelt verhuurder huurder in de gelegenheid hieraan alsnog te voldoen. Indien huurder dan nog niet voldoet aan de gestelde eisen moeten de veranderingen voor rekening en risico van huurder worden verwijderd op eerste verzoek van verhuurder en/of bij het einde van de huurovereenkomst.
- 19.5 Het uitvoeren van (groot) onderhoud, dringende werkzaamheden of renovatie aan het gehuurde of veranderende regels van overheidswege, kunnen vereisen dat de door huurder zelf aangebrachte verandering(en) moet(en) worden verwijderd. Als verhuurder schriftelijk en met redenen omkleed aantoont dat verwijdering noodzakelijk is, dan dient huurder hiertoe op het eerste verzoek van verhuurder voor eigen rekening en risico over te gaan. Als door deze aangebrachte en/of verwijderde verandering(en) extra kosten ontstaan voor verhuurder met betrekking tot de (dringende) werkzaamheden, renovatie of veranderende regels dan dient huurder deze kosten te vergoeden.
- 19.6 De volgende veranderingen die door huurder zijn aangebracht of overgenomen van de vorige huurder moeten in ieder geval door huurder ongedaan gemaakt worden bij het einde van de huur, tenzij ze worden overgenomen door de opvolgend huurder (zie artikel 22.8):
- stoffering, waaronder vloerbedekking en laminaat
  - gordijnen en gordijnrails of andere raambekleding en bevestigingspunten
  - inbouwapparatuur (zie ook artikel 22.7)
  - zonwering
  - beplantingen, waaronder ook bomen en struiken worden verstaan, indien hoger dan 5 meter dan wel dat zij naar het oordeel van verhuurder overlast veroorzaken
  - tuinbestrating
  - gevelbegroeiing
  - vijver
  - muurbekleding, waaronder kurktegels, e.d.
  - bekleding en ombouw radiatoren
  - hetgeen verder bij aanvang van de huurovereenkomst al door verhuurder is aangegeven.
- 19.7 Voor het verwijderen van beplantingen en/of bomen rust op huurder de verplichting om de eventueel noodzakelijke kapvergunning tijdig en voor zijn rekening en risico aan te vragen.
- 19.8 Voor veranderingen en de wijze van oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur wordt verder verwezen naar hetgeen daarover in de artikelen 22.1 t/m 22.10 is bepaald.

## einde huurovereenkomst

### 20 beëindiging van de huurovereenkomst door huurder of erfgenamen

- 20.1 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder geschiedt schriftelijk en dient voorzien te zijn van de handtekening van de (mede)huurder(s).
- 20.2 Opzegging kan geschieden tegen het begin van een kalendermaand, op welke grond dan ook, maar met in achtneming van een opzegtermijn van tenminste één maand. De datum van ontvangst van de opzegging door verhuurder geldt als eerste opzegdag.
- 20.3 Als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan deze voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd.

- 20.4 Om de huurovereenkomst voor (alle) huurder(s) te doen eindigen, moet de opzegging door (alle) (mede)huurder(s) zijn ondertekend. Vindt de opzegging door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort, mits de andere huurder(s) met de opzegging heeft/hebben ingestemd.
- 20.5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.
- 20.6 Bij overlijden van huurder eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het eind van de tweede maand die volgt op de maand waarin de huurder is overleden, tenzij er sprake is van een situatie waarin de huurovereenkomst wordt voortgezet door de medehuurder (zie artikel 10.1) of dat er sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 20.7 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. Zie ook artikel 15.1.
- 20.8 Tenzij anders aangegeven, wordt huurder verzocht om toestemming te geven aan verhuurder
- 20.9 om zijn/haar telefoonnummer aan de nieuwe huurder of koper van de woning te geven, teneinde een afspraak voor een bezichtiging te kunnen maken. De huurder is tot het einde van de huurovereenkomst huur verschuldigd. Indien huurder de sleutels van de woning inlevert voordat de huurovereenkomst eindigt, blijft hij desondanks tot aan het einde van de huurovereenkomst de huurprijs en het eventueel voorschot voor geleverde zaken en/of diensten verschuldigd, als ook verantwoordelijk voor de woning. Indien huurder de sleutels van de woning niet bij het einde van de huurovereenkomst inlevert, dan staat vast dat het gehuurde niet tijdig aan verhuurder is opgeleverd. Huurder is dan op grond van de wet (artikel 225 van het Burgerlijk Wetboek Boek 7) aan verhuurder een bedrag verschuldigd gelijk aan de huurprijs en eventueel servicekosten voor zolang huurder het gehuurde onrechtmatig onder zich houdt. Indien de huur via automatische incasso wordt voldaan, dan geeft verhuurder de bank opdracht om deze automatische incasso bij het einde van de huur stop te zetten, tenzij het gehuurde niet tijdig is opgeleverd.
- 20.10 Binnen zes weken na beëindiging van de huurovereenkomst, ontvangt huurder een eindafrekening van verhuurder. Hierop staat vermeld:
- a) hoeveel huur de huurder eventueel nog moet betalen dan wel terugontvangt
  - b) de hoogte van het eventueel te betalen bedrag op grond van artikel 22.10
  - c) de hoogte van de eventueel gestelde waarborgsom
  - d) eventuele andere nog te verrekenen posten, zoals belastingen en retributies, incassokosten, deurwaarderskosten, etc.
- 20.11 Als huurder een bedrag dient te voldoen op grond van artikel 22.10 dan onderbouwt verhuurder de hoogte daarvan zoveel mogelijk met facturen.
- 20.12 Als huurder recht heeft op teruggave van welk bedrag dan ook, dan wordt dit bedrag altijd verrekend met de bedragen die huurder aan verhuurder moet voldoen. Als verhuurder per saldo nog een bedrag dient te voldoen aan huurder dan wordt de overschrijving gelijktijdig met de eindafrekening verzonden. Dient huurder per saldo nog iets aan verhuurder te voldoen dan dient dit bedrag binnen 14 dagen na verzending van de eindafrekening betaald te zijn, bij gebreke waarvan huurder in verzuim is.
- 20.13 Als de opzegging wordt gedaan door de erfgenamen van de overleden (laatst overgebleven) huurder dan geldt daarvoor hetzelfde als hiervoor omschreven, ook wat betreft de opzegtermijn en de dag waartegen opgezegd kan worden.

- 20.14 Huurder verleent verhuurder hierbij een onherroepelijke volmacht om direct na het einde van de huurovereenkomst als gevolg van de dood van de (laatste) huurder, het gehuurde binnen te treden en te ontruimen om te komen tot verhuur of verkoop van het gehuurde aan derden. Deze onherroepelijke volmacht wordt gegeven voor het geval er geen erfgenamen zijn, erfgenamen de erfenis afwijzen dan wel dat deze niet tijdig het gehuurde ontruimen.
- 20.15 Verhuurder slaat na overlijden van huurder, als er geen erfgenamen bekend zijn, waardevolle en persoonlijke zaken op voor de maximale duur van één jaar waarna verhuurder (net als met alle andere zaken) het recht heeft om zich hiervan te ontdoen op een wijze zoals verhuurder goedgevoelt en waartoe ook een onherroepelijke volmacht wordt verleend.

## 21 beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder

- 21.1 Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 21.2 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder vindt plaats met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 21.3 Als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan deze voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd. Bij tijdelijk verhuur volgens de leegstandswet gelden uitsluitend de regels volgens de leegstandswet.
- 21.4 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.
- 21.5 Bij opzegging van de huurovereenkomst wordt geen herhuisvestingsvergoeding of andere vergoedingen toegekend. Er wordt geen andere woonruimte door verhuurder aangeboden.

## 22 oplevering van het gehuurde bij einde huurovereenkomst

- 22.1 Uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle ter beschikking gestelde (elektronische) sleutels – en in geval van een geregistreerd sleutelsysteem ook onder afgifte van de bijbestelde (elektronische) sleutels – geheel leeg, ontruimd en schoon, in goede staat aan verhuurder op te leveren. De door huurder bijbestelde (elektronische) sleutels worden zonder vergoeding door verhuurder ingenomen.
- 22.2 Onder 'leeg, ontruimd' wordt verstaan: vrij van roerende zaken die door huurder of met diens instemming in het gehuurde zijn geplaatst, tenzij deze op grond van een schriftelijke overeenkomst zijn overgenomen door de opvolgende huurder.
- 22.3 Onder 'schoon opleveren' wordt minimaal verstaan: woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van kalk- en urineanslag en (overige) fecaliën, tuin dan wel balkon vuil- en onkruidvrij maken, berging vegen, achterpad dan wel galerij vegen en onkruidvrij maken.
- 22.4 Onder 'goede staat' wordt verstaan: volgens het opleveringsformulier, indien dat is opgemaakt bij aanvang van de huurovereenkomst, met uitzondering van slijtage en de veranderingen die door huurder zijn aangebracht met instemming van verhuurder en die mogen achterblijven en met uitzondering van veranderingen die zijn overgedragen aan de opvolgende huurder (zie ook de artikelen 19.1 t/m 19.9). In ieder geval wordt daar onder verstaan: zonder schade en/of gebreken die verhuurder onbekend zijn. Zie ook artikel 22.8.

- 22.5 Vóór het einde van de huurovereenkomst nemen huurder en verhuurder gezamenlijk de staat van het gehuurde op. Huurder is verplicht verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, maakt verhuurder een mutatie rapport op, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen verricht moeten worden en/of welke veranderingen ongedaan gemaakt moeten worden en welke (on)roerende zaken verwijderd moeten worden vóór het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder, om te komen tot een situatie als bedoeld in artikel 22.1. Tevens worden in het mutatie rapport de geschatte kosten van de noodzakelijke werkzaamheden opgenomen om het gehuurde in de goede en oorspronkelijke staat te brengen. Huurder ontvangt een exemplaar van het mutatie rapport en dient dit te ondertekenen. Het bovenstaande geldt niet als verhuurder besluit af te zien van het opstellen van een mutatie rapport.
- 22.6 Als huurder zelf veranderingen aan het gehuurde heeft aangebracht dan mogen deze zonder dat daar in beginsel een vergoeding van verhuurder tegenover staat worden achtergelaten in het gehuurde, onder de voorwaarde dat is voldaan aan hetgeen in de artikelen 19.1 t/m 19.9 is gesteld en deze veranderingen bij de oplevering zonder gebreken en veilig zijn alsmede in een goede onderhoudsstaat verkeren. Huurder dient in het gehuurde alle documenten die betrekking hebben op de veranderingen, zoals bouwtekeningen, vergunningen, onderhoudsdocumenten, garantiebewijzen en aankoopbewijzen, achter te laten. Dit geldt niet voor de veranderingen als bedoeld in artikel 19.7. Bij een geschil over vergoedingen nemen partijen de wet- en regelgeving in acht.
- 22.7 Als huurder zelf veranderingen heeft aangebracht en hij deze op eigen initiatief ongedaan maakt, of indien er sprake is van veranderingen die huurder ongedaan moet maken op grond van artikel 19.7, dan moet hij in elk geval (en dus ook in het geval de veranderingen voldeden aan de voorwaarden uit de artikelen 19.1 t/m 19.9) voldoen aan het bepaalde in de artikelen 22.1 t/m 22.5. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een huurder de oorspronkelijke keuken (deels) heeft verwijderd en (deels) heeft vervangen door een andere (of onderdelen daarvan), hij de oorspronkelijke keuken (of de verwijderde delen daarvan) dient terug te plaatsen of te vervangen door een vergelijkbare keuken (of onderdelen). Dit betekent ook dat verwijderde deuren teruggeplaatst moeten worden, etc.
- 22.8 Als huurder roerende zaken en/of veranderingen (die hij niet zondermeer mag achterlaten) wil overdragen aan een opvolgende huurder dan is verhuurder niet verplicht tijdig een huurder te vinden die deze roerende zaken en/of veranderingen wil overnemen. Huurder moet ook dan voldoen aan het bepaalde in de artikelen 22.1 t/m 22.7. Van een eventuele overdracht als hiervoor bedoeld kan alleen sprake zijn indien daartoe een overeenkomst tussen huurder en opvolgend huurder is opgemaakt aan de hand van de standaardovereenkomst zoals door verhuurder opgesteld en bij verhuurder verkrijgbaar.
- 22.9 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die roerende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van deze zaken zijn dus voor rekening van huurder. Dit is niet van toepassing op roerende zaken en/of veranderingen, die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder. Voor deze laatste zaken is verhuurder niet aansprakelijk.
- 22.10 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan de verplichtingen uit de artikelen 22.1 t/m 22.5 dan is huurder onmiddellijk in verzuim zonder dat verhuurder hem in gebreke moet stellen en is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, die ontstaan is door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening. Ter zake van het hiervoor genoemde is geen nadere ingebrekestelling vereist.



## overige bepalingen

### 23 aansprakelijkheid en verzekeringen

- 23.1 Naast de hiervoor genoemde aansprakelijkheden is huurder aansprakelijk voor alle schade die tijdens de huur tijd aan zowel de binnen- als buitenzijde van het gehuurde ontstaat, door een tekort schieten van de zijde van huurder in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet, waaronder begrepen het niet voldoen aan de schadebeperkings- en zorgplicht als bedoeld in de artikelen 24.1 en 24.2. Alle schade wordt vermoed door tekortschieten van huurder te zijn ontstaan, tenzij huurder bewijst dat hem (waaronder hen die zich vanwege huurder in en om het gehuurde bevonden ten tijde van het ontstaan van de oorzaak van de schade), geen nalatigheid is te verwijten. Voormelde doet niets af aan de verplichting van huurder om herstellingen te verrichten als bedoeld in de artikelen 17.1 t/m 17.5. 23.2 Huurder is ten opzichte van verhuurder voor eigen gedragingen aansprakelijk als ook voor de gedragingen van personen die op uitnodiging van huurder het gehuurde gebruiken of zich daarin dan wel in de nabijheid daarvan bevinden. Dit geldt ook in het geval huurder niet wist van deze gedragingen of deze gedragingen niet kon voorkomen.
- 23.3 Ter verduidelijking van artikel 23.2 geldt dat huurder aansprakelijk is voor schade aan het gehuurde, bijvoorbeeld als gevolg van een ruzie in de relationele sfeer, het onnodig inschakelen van hulpdiensten, inbraak, alsmede bij brand- en/of schroeischaade aan het gehuurde of schade die ontstaat door eigen handelen.
- 23.4 Als huurder schade leidt door welk voorval dan ook met betrekking tot het gehuurde dan is verhuurder in het geheel niet aansprakelijk, tenzij de schade een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van verhuurder, dan wel dat de schade een gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat aanwezig was voor het aangaan van de huurovereenkomst en welk gebrek verhuurder kende, dan wel had behoren te kennen of waarvan verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.
- 23.5 Verhuurder en huurder moeten het gehuurde voldoende verzekeren. Dit in verband met de hiervoor genoemde aansprakelijkheden. Dit betekent dat verhuurder de opstal verzekert en huurder adviseert te zorgen voor een inboedelverzekering en een WA-verzekering.

### 24 schadebeperkings- en zorgplicht

- 24.1 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen, etc. Huurder dient de ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder om de schade tijdig te melden, komt de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van huurder en/of derden, voor rekening van huurder.
- 24.2 Voor de gevolgen van schade aan het gehuurde wordt nadrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de artikelen 17.2 en 23.1 van deze algemene voorwaarden.

## 25 partijen in verzuim

- 25.1 Het niet nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden of de wet leidt er toe dat partijen in verzuim zijn nadat zij door de andere partij schriftelijk in gebreke zijn gesteld waarbij een redelijke termijn geboden is om alsnog na te komen. Een partij is echter direct in verzuim indien fatale termijnen worden overschreden zoals het betalen van de huur.
- 25.2 Als de huurder in verzuim is met de nakoming van verplichtingen uit de huurovereenkomst of deze algemene voorwaarden of zelfs uit de wet en als verhuurder kosten (gerechtelijke en/of buitengerechtelijke kosten) moet maken om huurder daarop te wijzen, dan dient huurder deze kosten aan verhuurder te vergoeden.
- 25.3 De buitengerechtelijke incassokosten waar naar wordt verwezen in artikel 25.2 zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft. Deze kosten bedragen 15% van de hoogte van de uit handen gegeven vordering dan wel het bedrag zoals vastgesteld op basis van de wet dan wel het bedrag dat in een procedure wordt vastgesteld.

## 26 boetebeding

- 26.1 Als huurder in verzuim is (zie artikel 25.1), dan dient huurder niet alleen de kosten te vergoeden die verhuurder moet maken, maar is huurder ook verplicht om aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag te betalen.
- 26.2 Deze boeteverplichting staat naast de verplichting voor huurder om alsnog alle verplichtingen uit de huurovereenkomst, deze algemene voorwaarden en de wet na te komen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.
- 26.3 Deze boete is, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, verschuldigd. De minimale boete wordt jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, geïndexeerd volgens de CBS Consumenten prijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

## 27 Tijdelijk verhuur volgens de leegstandswet

- 27.1 Als verhuurder met huurder een tijdelijke overeenkomst volgens de leegstandswet is aangegaan, zal de leegstandswet leidend zijn.

Deze algemene voorwaarden vervangen alle eerdere algemene voorwaarden van Totaal Leegstandsbeheer.

Gorinchem, 03 december 2012

# bijlage

## besluit kleine herstellingen

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).

### **Artikel 1**

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen.**

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapeuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de wc.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het

- woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval: - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie; - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval; -het vervangen van filters van (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnen riool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil; u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septic tanks.

Gorinchem, 1-03-2013

Besluit ontleend aan [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)