

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

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

1.2.

Ten aanzien van alles wat niet in de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden is geregeld gelden de wettelijke bepalingen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen daarom slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders. Deze bepaling geldt onverminderd de eventuele rechten die de huurders kunnen ontleen aan de analoge toepassing van het bepaalde in artikel 7:267 lid 7 BW.

2.5.

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK1]: Nieuw artikel. Zoveel mogelijk hebben we geprobeerd de wettelijke regelingen te noemen. Maar is niet te doen om alles over te nemen want niet leesbaar en veel verwijzingen naar andere wetsartikelen die we dan ook weer moeten uitleggen. Daarom vaak anders verwoord of soms niet alles genoemd. Dit artikel kan het enigszins ondervangen

Met opmerkingen [JK2]: Verwijderd is een ander artikel dat zei dat wij in de algemene huurvoorwaarden wijzigingen mogen aanbrengen die redelijk zijn. Risico oneerlijk

Met opmerkingen [JK3]: Deze toevoeging is gemaakt in verband met een relatief recente uitspraak van de Hoge Raad over contractuele medehuurders en hun opties om eventueel apart te kunnen opzeggen. Betekent: Huurders die samen huren, maar uit elkaar willen gaan kunnen hierdoor ieder de rechter verzoeken de huurrelatie aan één (of enkelen) van hen toe te wijzen

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

2.6.

Met opmerkingen [JK4]: Nieuw artikel

Bij het aangaan van de huurovereenkomst 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.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgesteld. De beschrijving bestaat meestal uit foto's van het gehuurde.

3.3.

Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behalve als huurder binnen een maand na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van alsnog door hem geconstateerde gebreken.

Kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. In de huurovereenkomst staat of en welke kosten van toepassing zijn.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten indien van toepassing. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf

maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.

Met opmerkingen [JK5]: Uitbreiding van artikel. Deel van wettekst overgenomen

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder betaalde voorschotten voor nutsvoorzieningen en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder niet verrekenbare dienst. Met betrekking tot deze diensten geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de kosten; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd:

- a. met ingang van de dag, volgend op het einde van de betalingstermijn waarin de overeengekomen uitbreiding van de levering van zaken of diensten heeft plaatsgevonden dan wel met ingang van de betalingstermijn met ingang waarvan die uitbreiding heeft plaats gevonden;
- b. met ingang van de dag, volgende op de betalingstermijn, waarin het laatste overzicht, bedoeld in artikel 4.1., aan huurder is verstrekt met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.

Met opmerkingen [JK6]: Iets uitgebreid en anders verwoord. Meer in overeenstemming met de wettekst

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Met opmerkingen [JK7]: Deze zin verwijderd; "dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten"

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 over de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK8]: Dit artikel geschrapt. Kan de jurist niet vinden in de wet dus adviseert het te verwijderen Dit stond er;
Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende levering van zaken of diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met een of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, als:
1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
en
2 verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd

Met opmerkingen [JK9]: Toegevoegd laatste alinea

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.

Deze verplichting geldt niet: 1) ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens de wet verplicht is, 2) ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens verhuurder aansprakelijk is en 3) ten aanzien van herstellingen en/of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

5.2.

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van verhuurder uit artikel 5.1, is verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Met opmerkingen [JK10]: Aangepast volgens wettekst

5.3.

Indien een ander feitelijk het huurgenoet van de huurder verstoort (bv. door overlast), dan is dat geen gebrek in de zin van de wet. Datzelfde geldt als een ander beweert recht te hebben op de woning; ook dat is geen gebrek.

Met opmerkingen [JK11]: Andere manier verwoorden

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

Betalingen

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand of in het geval van het afgeven van een Machtiging Standaard Europees incasso, op de afgesproken dag van incasso.

Met opmerkingen [JK12]: Een deel verwijderd. Er stond dat huurder vanaf 1^e dag in verzuim is voor die maand en wettelijke rente verschuldigd is.

In artikel 13.1 staat al een bepaling over verzuim. En het vorderen van de wettelijke rente kan op grond van de wet. Daarvoor is geen contractuele bepaling nodig.

6.2.

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

6.3.

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 BW niet van toepassing.

Met opmerkingen [JK13]: Anders verwoord. De oude bepaling was te kort door de bocht

Gebruik gehuurde

6.4.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Dit betekent onder andere, doch niet uitsluitend, dat huurder:

- zijn hoofdverblijf in de woning moet houden;
- geen overlast mag veroorzaken;
- het gehuurde goed moet onderhouden, schoonmaken en inrichten (zoals reguliere raambekleding en vloerbedekking);
- het gehuurde niet mag verwaarlozen of beschadigen;
- verhuurder en de medewerkers van verhuurder op correcte wijze moet behandelen en te woord moet staan;
- zich niet schuldig maakt aan intimidatie of discriminatie jegens medewerkers van verhuurder en omwonenden;
- de regelgeving van de overheid, die betrekking heeft op het gehuurde en het gebruik daarvan, zal naleven.

Deze opsomming is niet limitatief.

6.5.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. De huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, box, berging, zolder en dergelijke tot woon- en/of verblijfruimte te bestemmen.

Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën, zoals gebruik als logement, horecagelegenheid, handel, vakantie- of commerciële verhuur (hieronder mede verhuur via websites zoals Airbnb begrepen) en gebruik voor hennepcultuur en andere drugs gerelateerde activiteiten.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.6.

Huurder zal de gehuurde woning gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

6.7.

Met opmerkingen [JK14]: Laatste punt toegevoegd. 2 andere punten geschrapt want staan al elders in voorwaarden

Huurder zal zich doen registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. Huurder staat ervoor in dat ook zij die behoren tot zijn huishouding zich zullen inschrijven in voornoemd register. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (laten) gebruiken als postadres. Huurder spant zich ervoor in te voorkomen dat niet tot zijn huishouding behorende derden zich als bewoner van het gehuurde registreren in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register.

6.8.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Dit geldt ook voor langdurige ingebruikgeving van een deel van het gehuurde aan een bekende van huurder niet behorend tot het gezin. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder(s) en/of gebruiker(s), de eventuele onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur-/gebruiksovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Verhuurder zal toestemming verlenen in het geval huurder bij een noodsituatie aan een derde tijdelijk - voor de duur van maximaal twee maanden - onderdak wil verlenen in een deel van het gehuurde zonder dat daar door huurder van deze derde een vergoeding voor wordt verlangd. Verhuurder verleent in dat geval deze toestemming, tenzij: 1) door de ingebruikgeving een situatie van overbewing ontstaat en/of 2) overheidsregelgeving geen extra bewoner toestaat.

Met opmerkingen [JK15]: Toegevoegd. Er is een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam waarin is geoordeeld dat het oneerlijk is als er een verbod/boete geldt voor tijdelijke ingebruikgeving in noodgevallen. Duur maximaal 2 maanden is een suggestie van Hielkema. Heb ik overgenomen.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex zijn de reglementen van de Vereniging van Eigenaren ook van toepassing. Indien deze reglementen onderverhuur van (een gedeelte van) de woning verbiedt, zal verhuurder geen toestemming verlenen voor onderverhuur.

Vakantieverhuur en andere vormen van short-stay, onder andere via www.airbnb.nl en andere vakantieverhuursites, is absoluut verboden. Hiervoor zal geen toestemming worden verleend.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- plus € 50,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Voor ongeoorloofde ingebruikgeving geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 1.000,- plus € 40,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Met opmerkingen [JK16]: Boetes meer maatwerk en nuance. Zo is er nu onderscheid gemaakt tussen onderhuur en ingebruikgeving. Onderhuur is ernstigere tekortkoming

6.9.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.6 en/of 6.8 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

Overlast**6.10.**

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met goedvinden van huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Verhuurder behoudt zich het recht voor om bij overlast huurder op te dragen maatregelen te nemen. Het afstand doen van het huisdier, het aanpassen van de aangebrachte vloer in het gehuurde of het instellen van een tijdvak waarbinnen geen geluid gemaakt mag worden kunnen onder andere deel uitmaken van deze maatregelen.

In gestapelde bouw, (portiek)flats en appartementen, is het gebruik van open vuur, waaronder kolen-/gas- barbecue en vuurkorf, niet toegestaan.

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

Wij zijn er voor iedereen, ongeacht godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, seksuele gerichtheid, ras of geslacht. Discriminatie is niet toegestaan. Dit betekent dat het verboden is om uw medehuurders anders te behandelen of achter te stellen op basis van persoonlijke kenmerken die er niet toe doen. Intimidatie en discriminatie worden niet getolereerd.

Hennep, andere verdovende middelen en andere gevaarlijke activiteiten**6.11.**

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere drugs te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- plus € 50,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK17]: Verwijderd is: Verhuurder is altijd bevoegd te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met het bepaalde in de artikelen 6.6 en/of 6.8, onder meer door één of meer bezoeken aan het gehuurde. Huurder is gehouden hieraan zijn volledige medewerking te verlenen door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en een of meer bezoeken aan het gehuurde toe te staan

Te risicovol qua oneerlijkheid.

Met opmerkingen [JK18]: Boetes met meer maatwerk en nuancering.

Reactie van jurist: Ook ter zake hennep en andere Opiumdelicten heb ik een nuancering en uitsplitsing aangebracht. In theorie zou je dat zelfs nog verder kunnen doen als je het risico op oneerlijkheid nog verder wil verkleinen, want dezelfde boete op alle Opiumdelicten zou een hele strenge rechter te ongenueanceerd kunnen achten (al ben ik het daar persoonlijk niet mee eens gelet op de ernst/problematiek rondom opiumdelicten).

Ik heb het zo overgenomen zonder nog verdere nuancering

Ook is het huurder niet toegestaan in het gehuurde handelingen te verrichten/activiteiten te ontplooiën die op grond van een andere wet strafbaar zijn. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500,- plus € 25,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 7.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

Onder het gehuurde wordt/worden ook de gemeenschappelijke ruimte(n) begrepen.

Gebruik van de tuin en gemeenschappelijke ruimte(n) van het gehuurde

6.12.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken of schade aan het gehuurde of naastgelegen woningen kunnen veroorzaken. Dit houdt onder andere, doch niet uitsluitend, het volgende in:

- u mag binnen twee meter van de grens van uw tuin geen bomen planten;
- u mag binnen een halve meter van de grens van uw tuin geen heggen of heesters plaatsen;
- u dient takken van een boom in uw tuin die overhangen boven de tuin van uw burens te snoeien;
- een schutting of scheidsmuur mag maximaal twee meter hoog zijn, tenzij de plaatselijke APV of het plaatselijke gebruik anders bepaalt. U wordt geadviseerd hierover contact op te nemen met uw verhuurder of gemeente.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

6.13.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere vergelijkbare zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder verder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere vergelijkbare zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

Inrichting en stoffering van het gehuurde

6.14.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.

In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

Harde vloerbedekking (zoals bijvoorbeeld gelijmd parket, plavuizen of andere steenachtige vloeren, siergrind en gietvloeren) mag alleen na toestemming van verhuurder worden aangebracht en volgens de normen en regels die voor gelden voor geluiddemping. De voorwaarden die verhuurder stelt aan harde vloerbedekking kan huurder raadplegen op de website van verhuurder.

Onderhoud van het gehuurde en schades

6.15.

Voor zover redelijkerwijs van huurder mag worden verwacht, is huurder verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, moet hij daarvan onverwijld aan verhuurder kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Met opmerkingen [JK19]: Andere bewoording, meer in overeenstemming met wettekst

6.16.

Huurder is gehouden om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Inspecties van het gehuurde

6.17.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Echtscheiding, beëindiging van partnerschap en overlijden

6.18.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft huurder tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het bovenstaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is deze verplicht de verhuurder hierover direct schriftelijk te informeren.

Indien huurder overlijdt, dient de medehuurder (echtgeno(o)t(e) en geregistreerd partner) hiervan onmiddellijk mededeling te doen aan verhuurder. De medehuurder zet de huurovereenkomst voort. Indien in het gehuurde personen achterblijven die geen medehuurder zijn, dienen zij verhuurder onmiddellijk van het overlijden in kennis te stellen.

Indien de huurovereenkomst niet wordt voortgezet, eindigt de huurovereenkomst na overlijden van de huurder van rechtswege aan het eind van de tweede maand na het overlijden. De erfgenamen dienen verhuurder onmiddellijk van het overlijden in kennis te stellen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Huurder is verplicht op zijn kosten de kleine herstellingen te verrichten die krachtens de wet en het 'Besluit kleine herstellingen' voor zijn rekening komen, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Voor de herstellingen die voor rekening van huurder komen verwijst verhuurder naar het Onderhouds-ABC dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd. Het meest recente Onderhouds-ABC dat van toepassing is, staat gepubliceerd op de website van verhuurder (www.zvh.nl).

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex zullen werkzaamheden aan de buitenzijde van het gehuurde, aan de gemeenschappelijke leidingen in het pand en aan de gemeenschappelijke delen ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan verhuurder, die het op haar beurt ter goedkeuring moet voorleggen aan de VvE.

7.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen deugdelijk moeten worden uitgevoerd, zoals dat van een goed huurder mag worden verwacht. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK20]: Opmerking jurist: Ik betwijfel of artikel 6.18 toegevoegde waarde heeft en deze is bovendien strenger voor huurders dan de wettelijke regeling. De "directe" meldplicht lees ik niet terug in de wet, al is dat natuurlijk wel een begrijpelijke eis. Ook staat niet in de wet dat zolang de huurder de mededeling niet heeft gedaan de huurovereenkomst blijft doorlopen.

Het heeft voorkeur om de bepaling in zijn geheel te schrappen. In dat geval geldt dus gewoon de wettelijke regeling.

Met opmerkingen [JK21R20]: Ik wil advies opvolgen zodat wettelijke regeling geldt. Dit artikel wordt dan verwijderd. In onze informatievoorziening kunnen we wel verzoeken dit te doen.

De wettekst is: Ingeval van voortzetting van de huur op grond van de artikelen [artikelen 266, 268 en 269](#) is degene die de huur voortzet, verplicht daarvan mededeling te doen aan de verhuurder.

Met opmerkingen [JK22]: Hier was het advies de wettelijke tekst te gebruiken. Aanpassingen en uitbreiding van de tekst.

Artikel verwijderd over geen recht hebben op vermindering huurprijs of schadevergoeding: is mogelijk oneerlijk

8.1.

Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden, als bedoeld in artikel 7:220 BW, aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of verhuurder krachtens artikel 5:56 BW iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

8.2

Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, en daartoe aan huurder een, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

8.3

Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Indien huurder deze termijn van acht weken onbenut laat, dan wordt het voorstel geacht redelijk te zijn en dient huurder de renovatie te gedogen.

8.4

De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

8.5.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, spoedgevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

Huurder is niet bevoegd om ten aanzien van de binnenzijde van het gehuurde de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van verhuurder,

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK23]: Wettelijke tekst meer aangehouden

tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

Indien huurder ten aanzien van de buitenzijde van het gehuurde de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk wil wijzigen heeft hij te allen tijde voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

9.2.

Verhuurder verleent binnen acht weken de in lid 1 bedoelde toestemming in ieder geval, indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Verhuurder verleent de toestemming tevens indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhogen en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

Met opmerkingen [JK24]: Opsomming van voorbeelden verwijderd na advies jurist. Dit staat ook al in ZAV beleid
Opmerking jurist: Deze opsomming is begrijpelijk, maar staat dus niet in de wet. Heeft deze in de praktijk voor jullie wel een belangrijk nut? Zo nee, dan zou ik aanraden om deze te schrappen omdat de wettelijke regeling dwingend is. Een andere invulling daarvan brengt het risico op oneerlijkheid met zich mee.

9.3.

Verhuurder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Afhankelijk van de situatie kan dit onder meer betrekking hebben op:

- de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- de (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- de aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering en/of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.4.

Alle ongeoorloofde veranderingen en toevoegingen zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt en verwijderd door huurder.

9.5.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht. Huurder kan in het geval van een gebrek ter zake een aangebrachte verandering of toevoeging geen aanspraak maken op een huurprijsvermindering en/of schadevergoeding.

9.6.

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan te maken en te verwijderen, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.7.

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

9.8.

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

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst kan schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Opzegging door huurder per e-mail, via de website en het klantportaal is toegestaan, mits van de opzegging een ontvangstbevestiging is ontvangen. Indien huurder of verhuurder geen ontvangstbevestiging heeft ontvangen, heeft de opzegging geen werking.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. De opzegtermijn mag niet langer zijn dan drie maanden.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken het genot van het gehuurde heeft gehad tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, te dulden dat aan het gehuurde de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Artikel 11**11.1**

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin huurder het gehuurde volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het derde lid van dit artikel.

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsook de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder ongedaan te worden gemaakt en verwijderd. Dit geldt onder meer voor spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat ongeoorloofde veranderingen en toevoegingen door huurder ongedaan worden gemaakt en verwijderd;
- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan te maken en te verwijderen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte geoorloofde veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken en te verwijderen mits huurder het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel conform het opnamerapport van artikel 11.2, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, mag verhuurder alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uitvoeren of doen uitvoeren,

Met opmerkingen [JK25]: Kleine wijzigingen

Opmerking jurist:

De wettelijke regeling is deels regelend recht en dat maakt het dus lastig om te bepalen in hoeverre je van de huurder ongedaanmaking mag verlangen en op welke gronden. Ik ga ervan uit dat dit artikel in de praktijk bij jullie geen problemen heeft gegeven, dus ik heb de aanpassingen daarvan minimaal gehouden.

waarbij huurder zich verplicht deze kosten te voldoen. Dit geldt onverminderd de overige aanspraken van verhuurder, waaronder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven.

11.6

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

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

12.2

Het in verzuim zijn van huurder

Artikel 13

13.1. Huurder is, indien op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst een termijn is gesteld, in verzuim door het enkele verloop van die termijn.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

14.1 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:

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK26]: Artikel verwijderd. Volgens jurist een overbodig artikel gelet op de wettelijke regeling. Ging over overlijden huurder, erfgenamen en inboedel

Met opmerkingen [JK27]: Aanpassingen. Meer volgens wettekst

Met opmerkingen [JK28]: Artikel verwijderd over aansprakelijkheid bij bliksem, atoom, gewapende conflicten omdat dat al in de wet staat en niets toevoegt

Met opmerkingen [JK29]: Incassobeding van het model dat wij gebruikte wordt regelmatig vernietigd. Advies is om niets erover op te nemen want in dat geval geldt de wettelijke regeling. En kan in ieder geval wettelijke rente en incassokosten worden gevorderd.

Met opmerkingen [JK30]: Hier is het artikel uit het ROZ model overgenomen. Het scheelt weinig maar is iets vollediger/beter.

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

14.2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

15.1.

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50,- plus € 25,- per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €1.500,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde.

Dit algemene boetebeding is niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld. Tevens is dit algemene boetebeding niet van toepassing op betalingsachterstanden.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex en de VvE van het complex legt ZVH een boete op ten gevolge van het handelen van de huurder in strijd met de Splitsingsakte, het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement, is ZVH gerechtigd de opgelegde boete door te belasten aan huurder.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1.

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

Met opmerkingen [JK31]: Er stonden een te hoog bedrag genoemd. Kans op rechtsgeldigheid daardoor klein

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt in dat geval als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Indien een nieuw voorschrift tussen verhuurder en huurder tot stand komt dat strijdig is met de bepalingen uit de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden, prevaleert het betreffende voorschrift. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een appartementencomplex dient huurder zich te houden aan de reglementen van de VvE, ook als die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst wijzigen. Bij strijdigheid tussen de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de reglementen van de VvE prevaleren de reglementen van de VvE.

16.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen. Ook is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

16.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie met betrekking tot het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie met betrekking tot het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Dit laatste geldt als in de overeenkomst niet is afgesproken dat de verhuurder u energie levert. Verder dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake. Het is huurder verboden gebruik te maken van alternatieve energiebronnen, zoals gas- en benzinebranders, vuurkorven, barbecues, gaskachels en dergelijke.

16.4.

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder / bestuur van de VvE om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/te verwerken. Voor het beleid van verhuurder met betrekking tot privacy en de verwerking van persoonsgegevens wordt verwezen naar het privacy statement op de website van verhuurder.

16.5

Algemene Huurvoorwaarden augustus 2024

In het geval van een bewonersraad stelt verhuurder huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerzaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn. Dit overeenkomstig de laatste met de bewonersraad overeengekomen Samenwerkingsovereenkomst.