

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

6 DECEMBER 2024

ALGEMEEN

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst en die van de Algemene Huurvoorwaarden verschillen, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Zolang de huurder niet schriftelijk een ander woon- of postadres aan de verhuurder heeft doorgegeven mag de verhuurder alle correspondentie verzenden naar het gehuurde. Als de huurder niet in staat is om kennis te nemen van de correspondentie die bezorgd is op het adres van het gehuurde, is hij verplicht ervoor te zorgen dat hij de correspondentie alsnog ontvangt. Dit door bijvoorbeeld een tijdelijk postadres door te geven aan de verhuurder.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1 Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de volledige huurprijs. Ook zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden.
- 2.2 De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur opzeggen. Een opzegging door één van de huurders is niet geldig. De huurovereenkomst met deze huurder loopt in zo'n geval door, ondanks zijn opzegging. Dit is slechts anders als verhuurder uitdrukkelijk instemt met de opzegging door één van de huurders.

VERPLICHTINGEN VERHUURDER

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die ingangsdatum geen werkdag is, ontvangt de huurder de sleutel op de eerstvolgende werkdag.
- 3.2 Indien verhuurder het gehuurde door overmacht niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder tegenover huurder niet aansprakelijk voor schade. Verhuurder is in dat geval slechts verplicht tot het treffen van maatregelen ter voorkoming van verdere vertraging. Huurder hoeft bij te late terbeschikkingstelling van het gehuurde geen huur te betalen vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst tot aan de daadwerkelijke sleuteloverdracht van het gehuurde aan huurder.

- 3.3 Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een door verhuurder en huurder ondertekende beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Verhuurder zal bij de inspectie foto's van het gehuurde maken. Aan de beschrijving van het gehuurde worden de foto's gehecht die bij de inspectie zijn gemaakt. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een exemplaar daarvan.

Artikel 4 Herstel gebreken

- 4.1 Huurder meldt gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder. Huurder meldt gebreken schriftelijk, ook als in verband met de spoedeisendheid eerst mondeling contact is geweest.
- 4.2 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde binnen een redelijke termijn te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of redelijkerwijs niet van de verhuurder valt te vergen of als het gebrek is veroorzaakt door de huurder zelf of op een andere manier voor zijn rekening komt.
- 4.3 Verhuurder is niet gehouden tot onderhoud van en/of herstel van gebreken aan de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen, waaronder ook worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen. Veranderingen die hieronder vallen zijn onder meer een keuken met inbouwapparatuur (zoals een magnetron, inductiekookplaat en koelkast) en wijzigingen aan de badkamer.
- 4.4 Verhuurder is alleen aansprakelijk voor schade ontstaan door een gebrek, als dat gebrek aan verhuurder is toe te rekenen.

VERPLICHTINGEN HUURDER

Artikel 5 Betalingsverplichting huur en servicekosten

- 5.1 Huurder is verplicht de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling per de eerste van de maand te voldoen door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken. Elke betaling van de huurder wordt geacht betrekking te hebben op de oudst openstaande vordering.
- 5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening. Alleen als verhuurder in verzuim is met het verhelpen van gebreken aan het gehuurde in de zin van artikel 4.2 van deze algemene voorwaarden

- en huurder heeft daardoor het gebrek zelf (laten) herstellen, mag huurder de redelijke kosten voor dat herstel in mindering brengen op de huurprijs.
- 5.3 Huurder betaalt de huurprijs en servicekosten door middel van een door huurder afgegeven machtiging voor automatische incasso. Deze machtiging wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder verstrekt. Indien door welke oorzaak dan ook de overboeking van de huurprijs en servicekosten door middel van automatische incasso niet slaagt, blijft huurder altijd aansprakelijk voor tijdige betaling.
- 5.4 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van de bijkomende leveringen en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend, tenzij het een vergoeding is voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. In dat geval vindt dus geen verrekening plaats.
- 5.5 Verhuurder kan op grond van redelijke berekening het maandelijks voorschotbedrag voor servicekosten herzien, met ingang van de eerste maand nadat het gespecificeerde overzicht van de servicekosten aan huurder is verstrekt.
- 5.6 Huurder is ook gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag (de servicekosten), indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en 70% meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.
- 5.7 Als de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten (zoals het portiek, de hal en het trappenhuis) niet in de servicekosten zijn begrepen, dan moeten huurders onderling de schoonmaak van die ruimtes regelen, zo volgt uit de artikelen 7:217 en 7:240 Burgerlijk Wetboek in samenhang met de Bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen, onder 'p'.

Artikel 6 Goed huurder en bestemming

- 6.1 Huurder zal het gehuurde en alle zaken die daarbij horen, evenals de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het trappenhuis en de galerij, als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en de bestemming niet wijzigen.

- 6.2 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan in het gehuurde, in delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten een bedrijf (aan huis) te houden of daarin bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën.
- 6.3 Voor het gebruik van de berging bij de woning gelden overigens de volgende bijzondere voorschriften. Het is huurder niet toegestaan om de bij de woning behorende berging te ruilen met een andere huurder in hetzelfde complex. Daarnaast mag de huurder geen spullen in de berging stallen die daarvoor ongeschikt zijn, bijvoorbeeld vanwege hun waarde of hun gevoeligheid voor vocht. Ook mag de huurder in de berging geen elektrische apparaten, zoals een koelkast of een vriezer, permanent op het stroomnet aansluiten. Het is wel toegestaan om mobiele elektrische apparaten, zoals een boormachine, voor korte duur aan te sluiten, als daar tenminste een door verhuurder aangebracht aansluitpunt voor aanwezig is.

Artikel 7 Hoofdverblijf

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen, in die woning. Een huurder die voor een groot deel van het jaar in het buitenland verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

Artikel 8 Onderhuur en in gebruik geven

- 8.1 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onder te verhuren of aan anderen in gebruik te geven.
- 8.2 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde een B&B te exploiteren, dan wel het gehuurde aan te bieden of te adverteren via internet, zoals Airbnb, Wimdu, Marktplaats of Booking.com.
- 8.3 Indien de verhuurder het vermoeden heeft dat het gehuurde aan een derde in gebruik is gegeven of is onderverhuurd zonder haar voorafgaande schriftelijke toestemming, zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van verhuurder dienen aan te tonen, onder overlegging van

relevante bescheiden, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden.

- 8.4 Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde prostitutie te (laten) bedrijven.
- 8.5 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 8.1, 8.2 of 8.4, is hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,-, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst te vorderen.
- 8.6 Bij een beroep op de in dit artikel genoemde boetebedingen kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

Artikel 9 Overlast

- 9.1 Huurder zal geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zal huurder ervoor zorgen dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. Huurder is steeds verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat bepaalde geluiden 's nachts door zijn burens eerder als overlast worden ervaren dan overdag. Huurder zorgt er daarom voor dat het 's nachts rustig en stil is.
- 9.2 Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt de huurder daarna binnen drie maanden weer overlast, dan is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd van € 75,- per keer, met een maximum van € 225,-. Als dat maximum van € 225,- is bereikt en de huurder blijft de overlast veroorzaken van het type (bijvoorbeeld: geluidsoverlast) waar hij schriftelijk voor was gewaarschuwd, dan is hij een boete verschuldigd van € 250,- per keer met een maximum van € 5.000,-. De bovenstaande boetes kunnen worden gevorderd onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Ook kan de verhuurder, ongeacht de verschuldigde boetes, de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden.

- 9.3 Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

- 9.4 Het is huurder verboden:

- gevaarlijke stoffen in het gehuurde op te slaan;
- ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat overlast ontstaat, de woning of bijbehorende tuin vervuult of het welzijn van het dier in het gedrang komt. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan;
- het gehuurde te vervuilen en/of als opslagplaats te gebruiken. De vertrekken en vluchtwegen van het gehuurde moeten begaanbaar zijn en gebruikt (kunnen) worden waarvoor zij bedoeld zijn, zoals de badkamer om in te douchen of te baden en de keuken om in te koken, en de aanwezige spullen moeten in kasten (kunnen) worden opgeborgen;
- de gemeenschappelijke ruimten, zoals de trappenhuizen, galerijen, liften, kelders, garages, bergingen, tuinen en binnenplaatsen, te vervuilen en/of als opslagplaats te gebruiken. Huurder mag in de gemeenschappelijke ruimten geen (brandgevaarlijke) goederen plaatsen. Het gaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, om de volgende goederen:
 - a. meubilair;
 - b. fietsen en scootmobielen;
 - c. afvalstoffen en kratten;
 - d. decoratie;
 - e. barbecue.

- 9.5 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht ook de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

- 9.6 De huurder behandelt de verhuurder, haar medewerkers en de mensen die zij inschakelt, met respect. Ook zorgt huurder ervoor dat zijn huisgenoten en mensen die zich met zijn toestemming in de woning bevinden dat doen. Dat betekent dat de huurder:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- geen foto- of filmmateriaal verspreidt van

omwonenden, medewerkers (van de) verhuurder of door haar ingeschakelde derden. Bijvoorbeeld via sociale media.

Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel dan zal de verhuurder bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding vorderen.

Artikel 10 Opiumwet en wapens

- 10.1 Het is de huurder verboden om in het gehuurde activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen en/of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) in of vanuit het gehuurde en het aanwezig hebben en/of verhandelen van (hard- en soft)drugs, zoals cocaïne, heroïne, XTC of lachgas, in of vanuit het gehuurde.
- 10.2 Het is huurder verboden om in of bij het gehuurde (vuur)wapens te hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens.
- 10.3 Huurder zal geen milieugevaarlijke zaken opslaan of gebruiken (waaronder zaken die stank verspreiden, brandgevaarlijk of ontplofbaar zijn).
- 10.4 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel, is hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €2.500,- verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of huurdering te vorderen.
- 10.5 Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

Artikel 11 Kleine herstellingen

Huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten. De kleine herstellingen, die in elk geval voor rekening van huurder komen, zijn opgenomen in het "Besluit kleine herstellingen". In het Besluit kleine herstellingen staat onder meer dat de huurder het gehuurde moet schoonmaken, zwerfafval moet opruimen, ervoor moet zorgen dat de tuin een verzorgde indruk maakt en dat de huurder ongedierte moet bestrijden als dat met huismiddelen mogelijk is. Het Besluit kleine herstellingen is als bijlage aan deze algemene huurvoorwaarden gehecht.

Artikel 12 Tuin

- 12.1. Huurder is verplicht zijn tuin, die bij het perceel van de woning behoort, als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt zoals bedoeld in de Bijlage van het Besluit kleine herstellingen onder 'L'. Als bij het gehuurde bij aanvang van de huur een boom en/of heester hoort die nog niet hoger is dan 3,5 meter, dan is huurder verplicht die boom en/of heester in ieder geval zo te snoeien en te onderhouden dat deze nooit hoger zal groeien dan 5 meter. Huurder is daarnaast verplicht de tuin een verzorgde indruk te laten maken. Daaronder wordt verstaan dat het gras regelmatig wordt gemaaid, heggen en andere opschietende beplanting regelmatig worden gesnoeid en het onkruid regelmatig wordt verwijderd. Dode planten en gebroken tegels moeten worden vervangen. Daarnaast moet de houten schutting door de huurder worden onderhouden en moet de tuin wanneer nodig worden opgehoogd en geëgaliseerd. Het Besluit kleine herstellingen is als bijlage aan deze algemene huurvoorwaarden gehecht.
- 12.2 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 zaken van welke aard dan ook.

Artikel 13 Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder

- 13.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen om te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met de bepalingen van het huurcontract en de Algemene Huurvoorwaarden en om het gehuurde op gebreken of op de noodzaak van onderhoud te controleren, te repareren, onderhoud uit te voeren en de standen van (warmte)meters op te nemen. In de gelegenheid stellen, als opgenomen in dit artikel, betekent onder andere dat huurder tijdens of na kantooruren de deur voor verhuurder opent en verhuurder, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaat tot het gehuurde om controles of werkzaamheden uit te voeren en daarvoor eventueel meubilair te verplaatsen.

- 13.2 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om dringende werkzaamheden in of aan gehuurde, of in de naastgelegen woningen, uit te voeren. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden waarvan het belangrijk is dat de werkzaamheden niet worden uitgesteld of die niet tot het einde van de huurovereenkomst kunnen wachten, zoals het verhelpen van een lekkage, het controleren, repareren of vervangen van de CV-installatie en het verwijderen van asbest.
- 13.3 Verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (een aannemer). De huurder zal de door verhuurder ingeschakelde derde evengoed in het gehuurde toelaten. Op verzoek van huurder zal deze derde zich legitimeren.

Artikel 14 Nutsvoorzieningen

Huurder vrijwaart verhuurder van kosten en boetes die worden opgelegd door de netwerkbeheerder van het energienetwerk, indien huurder geen energieleverancier aanwijst en derhalve wordt afgesloten. Dit artikel geldt ook voor de levering van water en warmte of gas. Huurder is overigens steeds verplicht om ervoor te zorgen dat altijd vanuit de woning beschikt kan worden over elektriciteit, water en warmte of gas.

Artikel 15 Woonplaatskeuze

Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde en is verplicht zich in de BRP (basisregistratie personen) in te schrijven op het adres van het gehuurde. Indien huurder geen vaste woonplaats meer heeft in het gehuurde, is hij verplicht hiervan onmiddellijk mededeling te doen aan verhuurder. Daarbij dient huurder opgave te doen van zijn nieuwe adres en woonplaats. Huurder is ook verplicht zijn nieuwe woonadres en woonplaats bij de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente van zijn woonplaats in te schrijven. Wanneer huurder verhuist zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde voor de uitvoering van de huurovereenkomst als woonplaats aangemerkt.

Artikel 16 Schade aan het gehuurde

- 16.1 Huurder voorkomt schade aan het gehuurde en neemt in het bijzonder bij brand, storm, vorst en wateroverlast (bijvoorbeeld door hevige regenval) schadebeperkende maatregelen. Bij schade of dreigende schade aan het gehuurde

maakt huurder daarvan direct telefonisch melding bij verhuurder op telefoonnummer dat op de website van verhuurder is te vinden. Huurder doet de melding daarna ook schriftelijk zoals per e-mail.

- 16.2 Huurder is aansprakelijk voor de schade die aan het gehuurde is ontstaan door zijn toedoen of nalatigheid. Huurder is ook aansprakelijk voor schade die door huisgenoten, huisdieren, of zijn bezoek aan het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten wordt toegebracht.
- 16.3 Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de buitenzijde van het gehuurde en de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond of tuin bevinden.
- 16.4 Huurder is eveneens aansprakelijk voor schade aan het gehuurde (waaronder de buitenzijde daarvan) die is ontstaan als gevolg van strafvorderlijk dan wel dienstverlenend optreden van overheidsinstanties, voor zover dit optreden noodzakelijk moet worden geacht. Die noodzakelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van relevante criteria zoals de wettelijke regelgeving en (vooral bij dienstverlenend optreden) de behartiging van het belang van huurder of de personen of dieren die zich in het gehuurde bevinden, dan wel het belang van omwonenden bij een dergelijk optreden.
- 16.5 Huurder is verplicht een afdoende inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering voor particulieren (AVP) op gebruikelijke voorwaarden af te sluiten. Voor schade die valt onder de reikwijdte van een door de huurder afgesloten verzekering moet de huurder zich eerst tot zijn verzekeraar wenden.

Artikel 17 Voortzetting huurovereenkomst bij einde huur met oorspronkelijke huurder

De medehuurder die de huur voortzet na echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap in de zin van artikel 7:266 Burgerlijk Wetboek is verplicht die voortzetting onmiddellijk schriftelijk mee te delen aan verhuurder. Hetzelfde geldt als de huurder overlijdt en een achterblijvende bewoner voldoet aan de wettelijke criteria om de huur voort te mogen zetten in de zin van artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek. Ook de onderhuurder van zelfstandige woonruimte die de huur voortzet in de zin van artikel 7:269 Burgerlijk Wetboek omdat de huurovereenkomst tussen verhuurder en de hoofdhuurder is geëindigd, is verplicht om dat onmiddellijk schriftelijk mee te delen aan verhuurder.

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE

Artikel 18 Veranderingen door verhuurder

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Het renovatievoorstel is redelijk als de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan die van de huurder. Dit voorstel wordt bovendien vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd.

Artikel 19 Zelf Aangebrachte Voorzieningen door huurder

- 19.1 Huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voorbeelden van zulke veranderingen of toevoegingen zijn: het schilderen of behangen van de wanden, het boren van gaatjes in de muren, het aanbrengen van gordijnrails en het ophangen van schilderijen en spiegels.
- 19.2 Voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, en voor veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde ook als die gemakkelijk zijn te verwijderen, moet huurder altijd voorafgaand schriftelijk toestemming van verhuurder hebben gekregen.
- 19.3 Verhuurder beoordeelt het verzoek van huurder om veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen. Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Indien verhuurder (onder voorwaarden) toestemming geeft voor het aanbrengen van de gevraagde verandering of toevoeging, dan zal verhuurder die toestemming schriftelijk verlenen. Pas daarna mag huurder de gewenste verandering of toevoeging in of aan het gehuurde aanbrengen.
- 19.4 Verhuurder zal binnen vier weken reageren op het schriftelijke verzoek van de huurder om veranderingen of toevoegingen te mogen aanbrengen.
- 19.5 Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking gelden in elk geval aanvullende regels. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van de levensstijl van huurder, al snel overlast geven aan omwonenden. Als verhuurder één of meerdere klachten krijgt over loopgeluiden of andersoortige leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken in omliggende woningen, dan zal huurder de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt evengoed als huurder toestemming van verhuurder heeft voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking, of als huurder met toestemming van verhuurder harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor rekening van huurder.
- 19.6 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen gedurende en/of na afronding van de werkzaamheden de aangebrachte verandering of toevoeging te controleren. Verhuurder zal vervolgens beoordelen of de aangebrachte voorzieningen aan de (eventueel) door haar gestelde voorwaarden voldoet.
- 19.7 De huurder zal de zelf aangebrachte voorziening na een schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder, in de volgende gevallen verwijderen, ook als de voorziening kostbaar is en (nog) geen overlast geeft:
 - indien de huurder voor de verandering of toevoeging geen schriftelijke toestemming van verhuurder heeft, terwijl die toestemming wel vereist was;
 - indien de zelf aangebrachte voorziening niet voldoet aan de door verhuurder gestelde voorwaarden die gesteld waren bij het verlenen van de schriftelijke toestemming.De huurder heeft niet het recht om dat pas bij het einde van de huur te doen. De schade die door de aangebrachte voorziening(en) aan het gehuurde is ontstaan, zal huurder herstellen.
- 19.8 Huurder is verplicht de in dit artikel bedoelde veranderingen vakkundig aan te (laten) brengen en daarbij de regels en aanwijzingen van daartoe bevoegde instanties en verhuurder in acht te nemen. Dat geldt in het bijzonder voor eisen van brandveiligheid en aanwijzingen betreffende vochtwering en ventilatie. Huurder is sowieso verplicht werkzaamheden aan de elektrische- en gasinstallatie te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf.

- 19.9 Huurder is verplicht tot het zelf onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 19.10 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage aan huurder verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van toestemming als bedoeld in dit artikel nadrukkelijk heeft verbonden.
- 19.11 Als door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen, zoals een vloerbedekking of aanbouw, in verband met onderhouds-, reparatie- of renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde of het complex waar het gehuurde deel van uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, komen de kosten daarvan en van eventuele opslag en opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder.
- 19.12 Verhuurder vervangt een door de vorige huurder achtergelaten wijziging in het gehuurde op verzoek van de huurder alleen als het een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening is en alleen op standaardniveau, tenzij bij aanvang van de huur is vastgelegd dat vervanging hiervan voor rekening van huurder komt.

EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Artikel 20 Beëindiging van de huurovereenkomst

- 20.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief, een deurwaardersexploot, of online op de website van Dunavie. Huurder beseft dat zolang hij geen bevestiging (per e-mail) heeft gekregen na opzegging via de website, verhuurder de opzegging niet heeft bereikt en dan ook nog niet geldig is. Huurder houdt bij zijn opzegging rekening met een opzegtermijn van één maand. Daarnaast moet de opzegdatum op een werkdag vallen.
- 20.2 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand opzeggen met een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. Verhuurder houdt bij de opzegging een opzegtermijn aan van drie maanden. De termijn van drie maanden wordt verlengd met een

maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, met een maximum opzegtermijn van zes maanden.

- 20.3 Huurder en verhuurder kunnen de huurovereenkomst altijd met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum. Aan de vereisten voor opzegging genoemd in artikel 20.1 en 20.2 hoeft dan niet te worden voldaan.
- 20.4 Tegen het einde van de huurovereenkomst zal huurder kandidaat-huurders toelaten in het gehuurde om het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 21 Oplevering van het gehuurde bij einde van de huur

- 21.1 Huurder zal het gehuurde in de oorspronkelijke staat aan verhuurder opleveren op de datum dat de huurovereenkomst eindigt. Opleveren in de oorspronkelijke staat betekent dat het gehuurde wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin het gehuurde volgens de beschrijving (zie artikel 3) bij het aangaan van de huurovereenkomst aan huurder ter beschikking is gesteld.
- 21.2 Ongeacht de beschrijving bij aanvang van de huur moet huurder bij het einde van de huur zodanig opleveren dat blijkt dat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen zoals die zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat houdt onder meer in dat de woning schoongemaakt en met een verzorgde tuin moet worden opgeleverd.
- 21.3 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke herstellingen huurder nog moet uitvoeren om het gehuurde conform de in artikel 3 genoemde beschrijving aan verhuurder op te kunnen leveren. In het inspectierapport staat een raming van de kosten die aan de door huurder uit te voeren herstellingen verbonden zijn. Huurder en verhuurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van het inspectierapport. De inspectie vindt tijdig voor het einde van de huurovereenkomst plaats, zodat huurder de tijd heeft om (eventuele) herstellingen aan het gehuurde uit te voeren.
- 21.4 Op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, zal een inspectie in de woning worden uitgevoerd. Tijdens de inspectie wordt gecontroleerd of de huurder de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden heeft uitgevoerd.

Op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, levert huurder alle sleutels bij verhuurder in.

- 21.5 De in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden die huurder op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt niet heeft uitgevoerd, zal verhuurder op kosten van huurder uitvoeren. Als de huurder bij de afspraak van de voorinspectie niet aanwezig was en toen niet binnen twee dagen schriftelijk om een nieuwe inspectiedatum heeft verzocht, kan de huurder zich niet beroepen op het feit dat hij geen waarschuwing heeft gekregen voor de kosten voor het in oorspronkelijke staat brengen van de woning.
- 21.6 Als huurder het gehuurde niet volledig heeft ontruimd op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, dan mag verhuurder de achtergebleven spullen weggooien. De kosten die verhuurder (eventueel) moet maken om de woning leeg te halen, komen voor rekening van huurder. Hetzelfde geldt voor de kosten die de verhuurder moet maken om de woning schoon te maken als de huurder dat bij het einde van de huur niet heeft gedaan.
- 21.7 Voor de door huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder schriftelijke toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan bepaalde in artikel 19 door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dat bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder altijd gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij aanvang van de huur bevond.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 22 Onderdeel VvE / Appartementsrechten

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

Artikel 23 Geschillenregeling

Als huurder ontevreden is over verhuurder, kan hij een klacht indienen. Als dit niet tot een oplossing leidt, dan kan de huurder de klacht indienen bij de Geschillenadviescommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die bemiddelt en adviseert bij geschillen tussen huurder en verhuurder. Op de website van verhuurder is te vinden hoe klachten kunnen worden ingediend.

Algemene Huurvoorwaarden
Stichting Dunavie, vastgesteld op
6 december 2024

Besluit kleine herstellingen

Geraadpleegd op 29-07-2024.
Geldend van 01-08-2003 t/m heden

Origineel opschrift en aanhef
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)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;

Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	Terugwerkende kracht	Betreft	Ondertekening	Bekendmaking	Kamerstukken	Ondertekening	Bekendmaking	Opmerking
01-08-2003		Nieuwe-regeling	08-04-2003	<u>Stb. 2003, 168</u>		02-06-2003	<u>Stb. 2003, 230</u>	

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.

Artikel 2

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	Terugwerkende kracht	Betreft	Ondertekening	Bekendmaking	Kamerstukken	Ondertekening	Bekendmaking	Opmerking
01-08-2003		Nieuwe-regeling	08-04-2003	<u>Stb. 2003, 168</u>		02-06-2003	<u>Stb. 2003, 230</u>	

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	Terugwerkende kracht	Betreft	Ondertekening	Bekendmaking	Kamerstukken	Ondertekening	Bekendmaking	Opmerking
01-08-2003		Nieuwe-regeling	08-04-2003	<u>Stb. 2003, 168</u>		02-06-2003	<u>Stb. 2003, 230</u>	

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Origineel slotformulier en ondertekening
Bijlage behorende bij [artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen](#)

			Ontstaansbron			Inwerkingtreding		
Datum van inwerkingtreding	Terugwerkende kracht	Betreft	Ondertekening	Bekendmaking	Kamerstukken	Ondertekening	Bekendmaking	Opmerking
01-08-2003		Nieuwe-regeling	08-04-2003	<u>Stb. 2003, 168</u>		02-06-2003	<u>Stb. 2003, 230</u>	

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig 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:

- trapleuningen, 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 w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig 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, voorzover 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, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch 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 de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover 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 zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover 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, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.