

# ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR WOONRUIMTE VAN MOOILAND

## Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- bijzondere bepalingen**
- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard, tussen Mooiland als verhuurder en haar huurder(s).
- 1.2 Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Bijzondere bepalingen die in de huurovereenkomst zijn opgenomen prevaleren boven de algemene huurvoorwaarden.
- wijziging algemene bepalingen**
- 1.3 Wijzigingen in de huurovereenkomst of afwijkingen van de algemene huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.4 Verhuurder is, nadat de huurdersvertegenwoordiging (als die er is) om advies is gevraagd, bevoegd om deze algemene huurvoorwaarden te wijzigen, met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid.

## Artikel 2. Meer dan één huurder

- betalingverplichting éénmaal verschuldigd**
- 2.1 Als de huurovereenkomst wordt gesloten met meer dan één huurder, hebben alle huurders een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn door alle huurders gezamenlijk slechts éénmaal per maand verschuldigd. Als de huurovereenkomst met één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
- hoofdelijke aansprakelijkheid huurders**
- 2.3 Ieder van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten. Ieder van de huurders is ook hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- opzegging door alle huurders**
- 2.4 Als alle huurders de huurovereenkomst willen beëindigen, moet iedere huurder de huurovereenkomst aan verhuurder opzeggen. Als niet alle huurders de huurovereenkomst opzeggen, duurt de overeenkomst voort met de huurder(s) die niet opgezegd heeft (hebben).
- 2.5 Als verhuurder de huurovereenkomst met alle huurders wil beëindigen, moet verhuurder de huurovereenkomst aan iedere huurder afzonderlijk opzeggen. Als verhuurder de huurovereenkomst niet aan alle huurders opzegt, duurt de overeenkomst voort met de huurder(s) aan wie de huurovereenkomst niet opgezegd is.

### Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- beschrijving gehuurde** 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2 De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt beschreven en vastgelegd in de "opnamestaat" (de beschrijving van het gehuurde), die door beide partijen in tweevoud wordt ondertekend. Huurder en verhuurder ontvangen ieder een ondertekend exemplaar van deze opnamestaat.
- herstel gebreken** 3.3 Als bij het begin van de huur gebreken aan het gehuurde worden geconstateerd zal verhuurder die gebreken binnen redelijke termijn herstellen. Die gebreken worden vermeld op de opdrachtbon die door huurder voor akkoord wordt ondertekend nadat de gebreken zijn hersteld. Deze door huurder voor akkoord ondertekende opdrachtbon maakt deel uit van de opnamestaat.
- latere ontdekking gebreken** 3.4 Huurder kan gedurende twee weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebreken die hij pas na het opmaken van de opnamestaat ontdekt, alsnog schriftelijk bij verhuurder melden. Indien deze gebreken naar het oordeel van verhuurder al aanwezig waren op het tijdstip dat de opnamestaat is opgemaakt, zal verhuurder die gebreken alsnog binnen redelijke termijn herstellen. Die gebreken worden vermeld op de opdrachtbon die door huurder voor akkoord wordt ondertekend nadat de gebreken zijn hersteld. Deze door huurder voor akkoord ondertekende opdrachtbon maakt deel uit van de opnamestaat.

### Artikel 4. Huurprijs

- wijziging niet geliberaliseerde huurprijs** 4.1 Als het gehuurde woonruimte is met een niet geliberaliseerde huurprijs dan kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks, steeds per 1 juli, worden gewijzigd met een percentage dat maximaal het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage mag bedragen dat jaarlijks door de Minister van VROM wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs.
- wijziging geliberaliseerde huurprijs** 4.2 Als het gehuurde woonruimte is met een geliberaliseerde huurprijs is lid 1 van dit artikel niet van toepassing en zal de huurprijs jaarlijks, steeds per 1 juli, worden aangepast aan de hand van de wijziging van het kalenderjaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend op basis van de volgende formule:

$$\text{gewijzigde huurprijs} = \frac{\text{CPI voor het kalenderjaar, voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe huurprijs}}{\text{CPI voor het kalenderjaar, voorafgaande aan de datum van ingang van de geldende huurprijs}}$$

De huurprijs zal niet worden gewijzigd als de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende huurprijs. De huurprijs blijft dan ongewijzigd totdat bij een volgende aanpassing van de huurprijs de CPI van het kalenderjaar vóór het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan de CPI van het kalenderjaar dat ligt vóór het jaar waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden.

- 4.3 Als het CBS de bekendmaking van de CPI staakt of de basis van de berekening van de CPI wijzigt, zal voor de aanpassing van de huurprijs overeenkomstig lid 2 van dit artikel een zoveel mogelijk vergelijkbaar prijsindexcijfer worden gehanteerd. Als partijen van mening verschillen over de vraag welk prijsindexcijfer zoveel mogelijk vergelijkbaar is met de CPI, zal aan de directeur van het CBS hierover een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.

## Artikel 5. Servicekosten

- |  |     |  |
|--|-----|--|
| <b>voorschot</b>                               | 5.1 | Huurder betaalt maandelijks een voorschot op de door verhuurder in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde zaken en diensten (servicekosten).   |
| <b>servicekostenoverzicht</b>                  | 5.2 | Periodiek verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde kosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Het door huurder voor de deelname aan een fonds betaalde bedrag in de periode waarop het servicekostenoverzicht betrekking heeft staat gedurende deze periode vast zodat er geen verrekening plaatsvindt van de bedragen die huurder voor deze fondsen heeft betaald.   |
| <b>aanpassing voorschotbedrag</b>              | 5.3 | Het geldende maandelijks voorschotbedrag kan door verhuurder worden aangepast met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 2 aan huurder is verstrekt.   |
| <b>wijziging servicekosten door verhuurder</b> | 5.4 | Als verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen van zaken en/of diensten wil wijzigen of het overeengekomen pakket wil inkrimpen of uitbreiden met één of meer leveringen van zaken en/of diensten dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits: <ul style="list-style-type: none"><li>• het belang van verhuurder bij de wijziging, inkrimping of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, <b>en</b></li><li>• verhuurder tijdig huurder en (als die er is) de huurdersvertegenwoordiging over de wijziging, inkrimping of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, <b>en</b></li></ul> |

- de wijziging, inkrimping en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van wat is overeengekomen.
- toestemming huurder** 5.5 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging, inkrimping of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- 70% of meer van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding en de daaraan verbonden financiële gevolgen heeft ingestemd, **en**
  - de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding uitsluitend per complex of gedeelte van een complex kan worden gerealiseerd.
- wijziging servicekosten door huurder** 5.6 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen van zaken en/of diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket wil inkrimpen of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van huurder bij de wijziging, inkrimping of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden **en**
  - de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding uitsluitend per complex of gedeelte van een complex kan worden gerealiseerd, **en**
  - 70% of meer van de huurders binnen het complex of gedeelte van een complex met de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding en de daaraan verbonden financiële gevolgen heeft ingestemd.
- wijziging voorschotbedrag** 5.7 In de gevallen bedoeld in het vierde, vijfde en zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met de (eventueel) daaruit voortvloeiende financiële gevolgen en de verlaging of verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover die verlaging of verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels. De verlaging of verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging, inkrimping of uitbreiding is ingegaan.

## **Artikel 6. De algemene verplichtingen van verhuurder en aansprakelijkheid van verhuurder**

- terbeschikkingstelling gehuurde** 6.1 Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.
- 6.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder te lijden schade als verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen omdat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of niet tijdig is ontruimd door een vorige huurder of gebruiker, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld bij verhuurder.
- verhelpen van gebreken** 6.3 Verhuurder zal alle gebreken aan het gehuurde verhelpen tenzij dat onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen of die gebreken op grond van de wet, deze algemene huurvoorwaarden of het gebruik voor rekening van huurder komen.

- verhuurder niet aansprakelijk voor gevolgschade** 6.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder die het gevolg is van een gebrek als het gebrek nà het sluiten van de huurovereenkomst is ontstaan en niet aan verhuurder is toe te rekenen. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor schade van huurder die het gevolg is van een gebrek als het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst weliswaar bestond maar verhuurder dat gebrek toen niet kende of behoorde te kennen.
- 6.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor hinder en overlast (feitelijke stoornis in het huurgenot) die derden veroorzaken.
- ingebreke blijven van nutsbedrijven** 6.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven bij levering van zaken of diensten tenzij er sprake is van opzet of grove schuld bij verhuurder.
- schade door van buiten komende oorzaken** 6.7 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder en/of zijn huisgenoten die het gevolg is van van buiten komende oorzaken zoals bijvoorbeeld - maar niet uitsluitend - storm, vorst, blikseminslag, zware sneeuwval, overstromingen of andere weersinvloeden, terugstromend water, leidingbreuk, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, atoomreacties, ontploffingen, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, neerstorten van vliegtuigen en andere calamiteiten.

## **Artikel 7. De algemene verplichtingen van huurder**

- incassomachtiging** 7.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de servicekosten vóór de vijfde van iedere maand voldoen door middel van een incassomachtiging aan verhuurder waarmee verhuurder het bedrag van de betalingsverplichting van de bank- of girorekening van huurder vóór de vijfde van iedere maand kan doen overschrijven op zijn eigen rekening. Bij betaling op andere wijze is verhuurder gerechtigd daarvoor kosten in rekening te brengen.
- 7.2 Als de incassomachtiging wordt ingetrokken of betaling op grond van de incassomachtiging om welke reden dan ook niet plaatsvindt, zal huurder de volledige betalingsverplichting vóór de eerste van iedere maand op de rekening van verhuurder moeten voldoen.
- rente** 7.3 Als huurder niet vóór de vervaldatum betaalt, is hij zonder ingebrekestelling in verzuim en is hij een rente verschuldigd van 1% per maand vanaf de vervaldatum van iedere termijn tot aan de dag van de volledige betaling.
- 7.4 Indien huurder voorziet dat hij niet (volledig) aan zijn betalingsverplichtingen tegenover verhuurder kan blijven voldoen, zal huurder in een vroegtijdig stadium hulp zoeken om zijn financiële huishouding op orde te brengen. Daarbij zal huurder schuldhulpverlening of advies over zijn budgetbeheer aanvaarden, als die hulp naar het oordeel van de betreffende instanties noodzakelijk of wenselijk is.

<b>geen verrekening</b>	7.5	Huurder zal zich niet beroepen op verrekening tenzij het gaat om verrekening met een vordering vanwege de redelijke kosten die huurder heeft gemaakt om een gebrek te verhelpen en verhuurder met het verhelpen van dat gebrek in gebreke is gebleven nadat huurder hem schriftelijk heeft aangemaand om het gebrek binnen een redelijke termijn te verhelpen.
<b>bestemming woonruimte</b>	7.6	Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder en de leden van zijn gezin. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig die bestemming gebruiken en zal de bestemming niet wijzigen. Huurder is verplicht het gehuurde zelf daadwerkelijk te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben.
	7.7	Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen.
<b>stoffering en meubilering</b>	7.8	Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende stoffering en meubilering.
<b>absoluut verbod verdovende middelen</b>	7.9	Het is huurder verboden om in enig gedeelte van het gehuurde hennep te telen of andere gewassen te kweken, in welke hoeveelheid ook, die op grond van de Opiumwet verboden zijn alsmede om in of nabij het gehuurde te handelen in verdovende middelen (zoals bijvoorbeeld softdrugs, harddrugs en pepillen) danwel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen. Het is huurder voorts verboden om in of nabij het gehuurde andere handelingen te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn.
<b>stalling/opslag</b>	7.10	Het is huurder niet toegestaan om tuinen of balkons te gebruiken voor stalling van auto's, caravans, motoren of andere voertuigen of voor opslag van afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken zoals chemicaliën, benzine of andere aardolieproducten, handelswaren en andere zaken, van welke aard ook met uitzondering van zaken die bestemd zijn voor normaal huishoudelijk gebruik.
	7.11	Het is huurder niet toegestaan om voertuigen, kindervagens, fietsen, klike's, afvalcontainers en andere voorwerpen te stallen in gemeenschappelijke ruimten, brandgangen en doorgangen zoals galerijen, trappenhuisen, portieken en keldergangen.
<b>afval</b>	7.12	Huurder zal huishoudelijk afval, grofvuil en oud papier uitsluitend bewaren op de daarvoor bestemde plaatsen.
<b>(schotel) antennes, leidingen/reclame</b>	7.13	Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om (schotel)antennes, leidingen of reclame aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen.
<b>harde vloerbedekking</b>	7.14	Huurder mag in het gehuurde geen harde vloerbedekking (zoals linoleum, parket, tegels e.d.) aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
<b>zware voorwerpen</b>	7.15	Huurder zal uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder zware voorwerpen, zoals bijvoorbeeld een waterbed, op een verdiepingsvloer mogen plaatsen.

- huisdieren**
- 7.16 Huurder mag in of bij het gehuurde geen (huis)dieren houden die door hun grootte, gedrag, eigenschappen en/of aantal overlast kunnen veroorzaken. Het is huurder niet toegestaan om paarden en/of ander vee in of op het gehuurde te houden. Huurder zal geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en/of tuinen.
- 7.17 Het is huurder uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om erfafscheidingen te plaatsen dan wel bestaande erfafscheidingen te wijzigen of te verwijderen. Verhuurder is bevoegd om voorschriften te stellen waaraan erfafscheidingen moeten voldoen. Verhuurder zal toestemming verlenen voor het plaatsen of wijzigen van erfafscheidingen die aan deze voorschriften voldoen.
- 7.18 Het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van het gehuurde is voor sommige complexen van verhuurder nooit toegestaan en voor andere complexen uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal, indien het aanbrengen van zonwering aan de buitenkant van het gehuurde met voorafgaande schriftelijke toestemming in beginsel is toegestaan, haar schriftelijke toestemming verlenen indien aan de eisen van verhuurder met betrekking tot de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging van de zonwering wordt voldaan.
- overlast**
- 7.19 Huurder zal er voor zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- maatregelen huurder ter voorkoming van schade**
- 7.20 Huurder is verplicht om de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder schade als gevolg van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. Bij vorst zal huurder passende maatregelen moeten nemen zodat bevroering van installaties en leidingen wordt voorkomen. Als huurder nalaat om deze maatregelen te nemen zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan eigendommen van huurder of van derden, voor rekening van huurder komen.
- verbod van onderhuur**
- 7.21 Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.
- controles/werkzaamheden**
- 7.22 Huurder zal verhuurder en de door verhuurder aangewezen personen toelaten in het gehuurde om de naleving van de verplichtingen van huurder te controleren en om werkzaamheden in het gehuurde uit te voeren zoals de controle van meterstanden e.d. Deze personen zullen zich desgevraagd legitimeren. Over het tijdstip waarop deze werkzaamheden uitgevoerd worden zal verhuurder overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij, indien enigszins mogelijk, met de redelijke belangen van huurder rekening houden. In dringende gevallen zal dit overleg niet plaats kunnen vinden en zal huurder onmiddellijk toegang tot het gehuurde moeten verlenen.

7.23 Huurder is verplicht om binnen één week na de ondertekening van de huurovereenkomst een energieleverancier te kiezen. Huurder is verplicht om de netbeheerder (de beheerder van het netwerk voor de levering van electriciteit en gas) vervolgens terstond schriftelijk te informeren over de naam van zijn energieleverancier. Indien de energieleverancier van huurder wijzigt, zal huurder aan de netbeheerder terstond de naam van zijn nieuwe energieleverancier schriftelijk doorgeven. Als verhuurder schade lijdt omdat huurder deze verplichting niet nakomt, is huurder voor die schade van verhuurder aansprakelijk.

**voortzetting  
huurovereenkomst**

7.24 Huurder en degenen die de huurovereenkomst als achterblijvende echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner, achterblijvende medehuurder of na overlijden van de huurder of na beëindiging van de hoofdhurovereenkomst voortzetten op grond van de artikelen 7:266, 267, 268 of 269 van het Burgerlijk Wetboek zijn verplicht van deze voortzetting zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan verhuurder te doen.

### **Artikel 8. Herstellingen door huurder**

**kleine herstellingen**

8.1 Huurder is verplicht om de kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek te verrichten.

8.2 Onder kleine herstellingen worden o.a. begrepen:

- de herstellingen die bij een normaal gebruik door huurder periodiek moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf kunnen en mogen worden uitgevoerd zonder noemenswaardige kosten, geen specialistische kennis vereisen en kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als de herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak die volledig buiten huurder is gelegen, bijvoorbeeld normale slijtage.
- alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek).

8.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder en de overheid gegeven voorschriften in acht nemen.

**tuinonderhoud/bomen  
en struiken**

8.4 Als tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht om die tuin als goed onderhouden tuin aan te leggen en te handhaven, zodat de tuin voortdurend een verzorgde indruk maakt, o.a. door regelmatig onkruid te wieden, het gras te maaien en de beplanting te snoeien. Bomen en struiken die door huurder worden geplant of bij aanvang van de huur al aanwezig zijn, moet huurder goed onderhouden en tijdig snoeien.



- Als bomen of struiken overlast veroorzaken, moeten zij op kosten van huurder worden verwijderd. Als daarvoor een kapvergunning nodig is, dient huurder die kapvergunning aan te vragen. Huurder zal verhuurder vooraf schriftelijk informeren als hij een kapvergunning aanvraagt. De kosten van een kapvergunning komen voor rekening van huurder. Schade die wordt veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- onderhoud brandgangen en achterompaden** 8.5 Huurder zal brandgangen en achterompaden die grenzen aan het gehuurde voortdurend schoon en onkruidvrij houden. Als huurder deze verplichting niet nakomt is verhuurder zonder voorafgaande ingebrekestelling gerechtigd om de daartoe noodzakelijke werkzaamheden zelf te laten uitvoeren op kosten van huurder.

### **Artikel 9. Aansprakelijkheid en informatieplicht huurder**

- aansprakelijkheid huurder** 9.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde die ontstaat door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit de huurovereenkomst.
- 9.2 Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde.
- informatieverplichting huurder** 9.3 Als huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of er schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of als derden huurder in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde pretenderen, moet huurder verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de schade te vergoeden die door zijn nalatigheid is ontstaan.

### **Artikel 10. Het aanbrengen van veranderingen door huurder**

- veranderingen en en toevoegingen** 10.1 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder uitsluitend toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten bij het einde van de huur weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde en alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor huurder, verhuurder of voor derden opleveren, zijn nooit toegestaan. Schriftelijke verzoeken van huurder om veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen zullen door verhuurder worden beoordeeld aan de hand van het geldende beleid (het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen, het zogenaamde ZAV-beleid). Indien de door huurder aan de binnenzijde van het gehuurde voorgenomen veranderingen en/of toevoegingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden en niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde verleent verhuurder uiterlijk binnen 8 weken zijn schriftelijke toestemming.

<b>toestemming verhuurder</b>	10.2	Verhuurder zal zijn toestemming slechts weigeren, als de voorgenomen verandering of toevoeging: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt of</li> <li>- zal leiden tot een waardedaling van het gehuurde.</li> </ul>
	10.3	Als verhuurder geen toestemming verleent voor het aanbrengen van een verandering of toevoeging zal hij zijn beslissing gemotiveerd aan huurder mededelen.
<b>voorwaarden toestemming verhuurder</b>	10.4	Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking kunnen hebben op: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de veiligheid en bewoonbaarheid van het gehuurde;</li> <li>- aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;</li> <li>- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;</li> <li>- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;</li> <li>- de mogelijkheid voor verhuurder om het reguliere onderhoud aan het gehuurde uit te (kunnen) voeren;</li> <li>- het onderhoud van de verandering;</li> <li>- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;</li> <li>- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.</li> </ul> <p>Verhuurder zal bij het verlenen van zijn toestemming kenbaar maken of de verandering of toevoeging bij het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.</p>
<b>ongedaanmaking</b>	10.5	Alle veranderingen die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
<b>onderhoud veranderingen</b>	10.6	Huurder is verplicht om de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen goed te onderhouden en alle gebreken daaraan te herstellen.
<b>aansprakelijkheid</b>	10.7	Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die hij heeft aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade die is veroorzaakt door veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht.
	10.8	Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
<b>in stand laten veranderingen</b>	10.9	Alle veranderingen of toevoegingen die huurder heeft aangebracht zal hij bij het einde van de huur in goede staat van onderhoud en onbeschadigd in stand moeten laten, tenzij overeengekomen is dat de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan zal worden gemaakt.

## Artikel 11. Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

- toegang tot het gehuurde** 11.1 Als verhuurder een onderzoek wil instellen naar de noodzaak of de wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt werkzaamheden te verrichten en als verhuurder werkzaamheden wil uitvoeren of gebreken wil herstellen of daartoe voorbereidingen wil treffen, is huurder verplicht om verhuurder en door verhuurder aangewezen personen toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het onderzoek en/of de (voorgenomen) werkzaamheden in staat te stellen, zonder dat huurder daarvoor enige tegenprestatie kan verlangen. Deze personen zullen zich desgevraagd legitimeren.
- uitvoering werkzaamheden** 11.2 Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen die verhuurder noodzakelijk acht toestaan. Over het tijdstip waarop deze werkzaamheden uitgevoerd worden zal verhuurder overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij, indien enigszins mogelijk, met de redelijke belangen van huurder rekening houden. In dringende gevallen zal dit overleg niet plaats kunnen vinden en zal huurder onmiddellijk toegang tot het gehuurde moeten verlenen.
- 11.3 Huurder zal het eventuele ongemak dat gepaard gaat met de uitvoering van deze werkzaamheden moeten aanvaarden. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of op enige geldelijke vergoeding op de grond dat verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen uitvoert.

## Artikel 12. Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

- 12.1 Verhuurder is, behoudens het bepaalde in dit artikel, niet gerechtigd om de gedaante of de inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van huurder.
- definitie veranderingen** 12.2 Veranderingen in de zin van dit artikel zijn wijzigingen of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden of het genot van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Een wijziging of aanpassing die alleen bestaat uit een andere keuze van materialen bij de uitvoering van onderhouds- of vervangingswerkzaamheden is geen verandering in de zin van dit artikel.
- toestemming huurder** 12.3 Indien en voor zover door de overheid dwingende voorschriften worden gesteld tot het aanbrengen van ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbetering van het gehuurde afzonderlijk of van het complex of de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen toestaan.

Als door de overheid geen dwingende voorschriften worden gesteld en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren dan wel te slopen en te vervangen door nieuwbouw of gedeeltelijk te vernieuwen door het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen dan zal huurder in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming voor de voorgenomen verandering niet kunnen onthouden indien:

- tenminste 70 % of meer van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde verandering schriftelijk heeft ingestemd, **en**
- de voorgestelde verandering uitsluitend per complex of per gedeelte van het complex kan worden aangebracht, **en**
- verhuurder tijdig huurder en (als die er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, **en**
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen de mogelijkheden die verhuurder heeft om geldelijke steun van de overheid te krijgen voor de voorgenomen verandering.

#### huurverhoging

- 12.4 Huurder verklaart zich bij voorbaat akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

### Artikel 13. Beëindiging van de overeenkomst

- opzegging door huurder** 13.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere werkdag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Een schriftelijke huuropzegging die niet bij aangetekende brief plaatsvindt is uitsluitend geldig indien de opzegging door verhuurder schriftelijk wordt bevestigd. Als er meerdere huurders zijn is artikel 2.4 van deze algemene huurvoorwaarden van toepassing.
- opzegging door verhuurder** 13.2 Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op één van de wettelijke gronden en met inachtneming van de wettelijke bepalingen.
- 13.3 De huurovereenkomst kan te allen tijde door huurder en verhuurder met wederzijds goedvinden worden beëindigd.

**bezichtiging**

13.4 Als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, zal huurder aan belangstellenden gelegenheid geven om het gehuurde te bezichtigen. Over de tijdstippen waarop deze bezichtigingen plaatsvinden zal verhuurder overleg plegen met huurder en verhuurder zal daarbij met de redelijke belangen van huurder rekening houden.

**Artikel 14. Verzuim van huurder****aanmaning**

14.1 Huurder zal in verzuim zijn als hij, nadat hij schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn voor de nakoming van zijn verplichtingen is gesteld, tekort blijft schieten in de nakoming van enige verplichting die op grond van deze overeenkomst op hem rust.

**verzuim zonder  
ingebrekestelling**

- 14.2 Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien:
- a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en het voorschot op de servicekosten heeft ontvangen;
  - b. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van de schade die verhuurder lijdt als gevolg van een aan huurder toerekenbare tekortkoming;
  - c. huurder een voortdurende verplichting niet nakomt, zoals de verplichting om geen overlast te veroorzaken;
  - d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat hij in de nakoming van zijn verplichtingen tekort zal schieten;
  - e. de schriftelijke mededeling van de voortzetting van de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7.24 niet terstond wordt gedaan.
- 14.3 Als huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd om nakoming of ontbinding, ter keuze van verhuurder met aanvullende schadevergoeding, of vervangende schadevergoeding te vorderen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn.

**Artikel 15. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur****staat van oplevering**

15.1 Bij het einde van de huur is huurder verplicht om het gehuurde tijdig geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen zoals vastgelegd in de opnamestaat, behalve voor zover er sprake is van normale slijtage. Bij het einde van de huur moet huurder alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld.

- afgifte sleutels** 15.2 Huurder zal de sleutels uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven. Als verhuurder niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben om zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en is huurder verplicht om alle schade van verhuurder te vergoeden die door zijn toerekenbare tekortkoming zal ontstaan, waaronder in ieder geval een vergoeding die gelijk is aan de huurprijs en de overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.
- achtergelaten zaken** 15.3 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde achterlaat, wordt huurder geacht de eigendom van die zaken prijs te hebben gegeven en is verhuurder bevoegd om over die zaken als zijn eigendom te beschikken zonder dat verhuurder daarover enige verantwoording aan huurder schuldig is en zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Verhuurder heeft het recht om al deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

### **Artikel 16. Inspectie**

- inspectierapport** 16.1 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in de voor oplevering vereiste staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- 16.2 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een door beide partijen ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- herstel door huurder** 16.3 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een redelijke termijn vóór het einde van de huurovereenkomst de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- herstel door verhuurder op kosten van huurder** 16.4 Als huurder het gehuurde niet binnen de door verhuurder gestelde termijn in de voor oplevering vereiste staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd om de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Als bij de oplevering van het gehuurde schades of gebreken worden geconstateerd die tijdens de inspectie niet konden worden vastgesteld en derhalve niet in het inspectierapport zijn vastgelegd is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd om de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
- 16.5 Als huurder niet binnen een redelijke termijn vóór het einde van de huurovereenkomst medewerking verleent aan de inspectie en het opmaken van het inspectierapport, geldt de inspectie door verhuurder en de vastlegging door verhuurder van zijn bevindingen tussen partijen als bindend.

- 16.6 Als huurder tijdig medewerking verleent aan inspectie van het gehuurde maar partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de werkzaamheden die huurder moet uitvoeren om het gehuurde in de voor oplevering vereiste staat te brengen, leggen partijen de geschilpunten in het inspectierapport vast. Als huurder de werkzaamheden niet binnen een redelijke termijn vóór het einde van de huurovereenkomst heeft uitgevoerd, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd om deze herstelwerkzaamheden zélf uit te voeren en zal hij de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening brengen.

### **Artikel 17. Kosten en boetes**

- 17.1 Als huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting die op grond van de wet of deze huurovereenkomst op hem rust en verhuurder daarom gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

**buitengerechtelijke kosten** 17.2 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke kosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft. Deze buitengerechtelijke kosten bedragen tenminste 15 % van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,= vermeerderd met het geldende BTW-percentage. Dit bedrag van € 25,= wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**boete** 17.3 Als huurder enige bepaling van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is verhuurder gerechtigd om aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,= op te leggen voor iedere overtreding dan wel, ter vrije keuze van verhuurder, voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De hoogte van deze boete wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarprijsindexcijfer volgens de CPI, reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het CBS.

### **Artikel 18. Overige bepalingen**

**vervanging bepalingen** 18.1 Indien een gedeelte van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, laat dat de geldigheid van de overige artikelen onverlet. Het vernietigde of nietige deel wordt vervangen door een bepaling die het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

**appartementenrechten** 18.2 Als het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is gesplitst of wordt gesplitst in appartementenrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

### **Artikel 19. Inspraak en overleg**

**beleids- en beheerszaken** 19.1 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn zoals omschreven in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder en het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen.

**plannen verhuurder** 19.2 Verhuurder zal plannen betreffende renovatie, verbeteringen van het gehuurde die tot een huurverhoging leiden of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met huurder verder ontwikkelen.

Aldus vastgesteld door Mooiland of haar rechtsvoorgangers op 01 september 2012.