

1. 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 de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2

In een situatie waarin de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen we op basis van het plaatselijk gebruik en redelijkheid en billijkheid.

1.3

We kunnen deze Algemene Huurvoorwaarden aanvullen of wijzigen. We informeren volgens de bepalingen in de "Wet op het overleg huurders verhuurder" vooraf de huurdersvertegenwoordiging over deze wijzigingen. De aanvullingen of wijzigingen moeten redelijk en billijk zijn. Ze mogen ook niet in strijd zijn met huidige artikelen in deze Algemene Huurvoorwaarden. Als wij iets wijzigen, laten wij u dit schriftelijk weten.

2. 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 met een individuele meter 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 genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.

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 zijn verplichting.

3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

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

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3

Als die beschrijving niet anders aangeeft, geldt dat uw woning in goede staat van onderhoud verkeert. Er zijn geen zichtbare gebreken en de voorzieningen functioneren goed.

4. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Wij verrekenen dan het verschil tussen de werkelijke kosten en de kosten die u ons al betaald heeft.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft 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; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.

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

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

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.

5. De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

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, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of de Brochure Onderhoudservice voor rekening van huurder komen.

6. De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de tiende van de betreffende maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de tiende dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

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

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke verkeersruimten 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.

6.5.

Huurder zal het gehuurde 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. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder

Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte / Versie januari 2025

toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.6.

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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000.

6.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat er géén schade ontstaat aan en er géén overlast ontstaat in en om het gehuurde, naburige woningen of de gemeenschappelijke ruimten, veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. 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.

6.8.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het is niet toegestaan om in of bij de woning harddrugs, zoals bedoeld in de Opiumwet te vervaardigen, telen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, af te leveren, verstrekken of aanwezig te hebben. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-.

6.9.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

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

6.10.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(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.

Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte / Versie januari 2025

Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woning

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindercar's, handelders, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

Het is huurder ook niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor het repareren van motoren, werktuigen, gereedschappen welke door geluid, trilling of stank, overlast kunnen veroorzaken.

6.11.

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.

6.12.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.13.

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.

6.14.

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 hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.15.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan en/of door derden daaronder begrepen -doch niet uitsluitend- het (sneeuw)vrij maken en houden van oprit(ten) en trottoir ten einde gevaarstelling in de ruimste zin van het woord te voorkomen.

Voor de complexen Eldershof, Voorhoevepark en Vlammertsehof zal verhuurder ondersteunen bij het sneeuwvrij maken van de opritten en trottoir.

6.16.

Voor het wonen in een appartement gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Deze gaan met name over het gedrag in het appartementencomplex.

- Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke binnenruimten;

- Het is niet toegestaan aanplakbiljetten, aankondigingen, schilderijen, decoraties enz. aan te brengen;
- In de gemeenschappelijke ruimten graag de rust bewaren;
- Laat de buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimte niet open staan;
- Het is niet toegestaan buiten het balkon uitstekende borden, vlaggen, spandoeken, droogrekken, schotels enz. aan te brengen;
- Gooi geen etensresten en afval naar buiten;
- Het is verboden in de berging licht ontvlambare stoffen op te slaan. Ook de opslag van sterk ruikende en ongedierte aantrekkende stoffen/afval en dergelijke is verboden;
- In vloeren van de woningen mag niet worden geboord in verband met het leidingstelsel.
- Om geluidsoverlast te beperken is het aanbrengen van een ondervloer bij appartementen hoger dan de begane grond verplicht.

6.17. U veroorzaakt geen overlast of hinder aan omwonenden. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of derden.

7. De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals opgenomen in de Brochure Onderhoudservice.

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

7.2.

Voor rekening van huurder komt ook het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfscheidingen, zodanig dat die een verzorgde indruk maken. Tot dit onderhoud behoort in elk geval het inrichten van de tuin, het regelmatig maaien van het gras, het verwijderen van onkruid en zwerfvuil. Indien de voorschriften voor tuinonderhoud niet in acht worden genomen, heeft de verhuurder het recht deze werkzaamheden op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Tenzij anders is overeengekomen bij gemeenschappelijke tuinen.

7.3.

Voor rekening van huurder komen tevens reparaties die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, onjuiste of ruwe bewoning van huurder, zijn huisgenoten en/of personen of dieren waarvoor hij aansprakelijk is, dan wel die zich vanwege de huurder in het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

7.4.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Worden voorschriften niet in acht genomen, dan kan de verhuurder de bedoelde werkzaamheden op kosten van de huurder alsnog vakkundig (laten) verwijderen.

8. Het uitvoeren van werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden, of aangrenzende woningen en gemeenschappelijke ruimten, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder garandeert de toegang tot de woning voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.

8.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden of renovatie.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

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

9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren, dan wel in strijd zijn met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instelling of instantie, dan wel die het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de woning of gemeenschappelijke ruimten belemmeren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

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

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

9.3.

Specifieke bepalingen die een uitwerking zijn van bovenstaande voorwaarden vindt u ook terug in de informatiebrochure die u bij de woning heeft ontvangen. De volgende specifieke bepalingen gelden voor:

Sperwerstraat 1 t/m 11 oneven, Van Straelenstraat 34 t/m 103, Gerardus Mandersstraat 14 t/m 24 en 25 t/m 47, Keulerstraat 61 t/m 67 en Arendaelstraat 1 t/m 19 in Nieuw Bergen:

- Er mag geen afvalwater worden geloosd op de hemelwaterafvoeren. Doet u dit wel dan riskeert u een gemeentelijke boete;
- Aan de voorzijde en zijgevels mogen aan de buitenzijde geen rolluiken en of zonweringen worden aangebracht;
- In vloeren van de woningen mag niet worden geboord in verband met het leidingstelsel;
- Het schilderen van bergingen en erfscheidingen/schuttingen is niet toegestaan;
- Er mogen geen wijzigingen worden aangebracht aan de bestratingen schuttingen en hekwerken behorende bij de woning;
- Er mag niet worden aangebouwd/verbouwd aan de buitenzijde van de woning.

Mosaïque 18 t/m 50 in Nieuw Bergen:

- Als buitenzonnewering zijn alleen screens toegestaan. De kleur van de screens en geleiders is RAL 7016.

Eikenlaan 2 t/m 14 even in Molenhoek:

- Aan de achterzijde op het terras mag geen dichte houten schutting geplaatst worden. Alleen een groene erfafscheiding is hier toegestaan. Voor mogelijkheden neem contact op met Destion.

Willem Boyeweg 24, 26, 26a, en 28 in Gennep

- De grond in de voor- en achtertuin van deze woningen bevat geen vervuiling.

9.4.

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt 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.

9.6.

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien 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 aan het gehuurde.

9.8.

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

10. De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt via het formulier 'Huur opzeggen' van de website van Destion, via een brief naar Postbus 199 6590 AD in Gennep of via een mail naar post@destion.nl. Ongeacht de manier van opzeggen, stuurt Destion een schriftelijke bevestiging van de opzegging naar het adres van de woning waar het om gaat.

10.2.

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen. Wanneer huurder de huur heeft opgezegd in strijd met het bepaalde in artikel 10.1 en deze opzegging door verhuurder schriftelijk is bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden

10.3.

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 welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

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 in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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 hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in 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 (voorcontrole) worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel ook die,

waarvan huurder niet te kennen heeft gegeven deze zelf uit te voeren. 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 zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij 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.

Zodra de woning leeg en ontruimd is opgeleverd inspecteren huurder en verhuurder opnieuw de woning (eindcontrole). Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen, inclusief huurdering als gevolg van voornoemde werkzaamheden. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

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 (overnameformulier) aan verhuurder is kennis gegeven.

12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

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

Huurder is eveneens aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder zich met toestemming in of rondom het gehuurde bevinden. Hetzelfde geldt voor huisdieren waarvoor huurder aansprakelijk is.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum conform de daartoe vastgestelde staffel kantonrechtters vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

14. Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

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:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, rechten ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

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

15. Aanpassing huurprijs

Artikel 15

15.1.

a. Indien het gehuurde woonruimte in het lagere of in het gereguleerde middensegment betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks per 1 juli worden gewijzigd met een percentage dat

Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woning

maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte in het lagere of in het gereguleerde middensegment.

In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het lagere segment betreft.

b. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het hoog segment betreft is het onder 15.1 onder a. gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli en vervolgens jaarlijks aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan .

16. Overige bepalingen

Artikel 16

16.1.

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 alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

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 omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens 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 terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake 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.

16.4.

Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte / Versie januari 2025



Algemene voorwaarden Huurovereenkomst zelfstandige woning

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

16.5.

Indien huurder een natuurlijk persoon is, neemt verhuurder de persoonsgegevens van huurder op in een persoonsregistratie.

16.6

U kunt klachten over ongewenst verhuurdergedrag melden via de site van uw gemeente.

16.7 Informatie over de diverse toegestane contractvormen vind u op [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#)

16.8 Bent u het niet eens met ons als het gaat om huurprijs, onderhoud of servicekosten dan kunt u naar de huurcommissie of in het uiterste geval de kantonrechter . Op deze site leest u hoe. [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie, de gemeente en de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#)