

Model huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Hof Meermansburg (zoals laatstelijk vastgesteld 18 augustus 2023)

Aedes - de branchevereniging van de Nederlandse woningcorporaties - biedt aan zijn leden een modelhuurcontract aan voor zelfstandige woonruimten. Dit model is opgesteld door het in huurrecht gespecialiseerde advocatenkantoor VBTM. Bij dit modelhuurcontract is ook een voorbeeld gevoegd van standaard algemene huurvoorwaarden die horen bij de huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte. Corporaties kunnen onderdelen van het model aanpassen en afstemmen op het eigen beleid en de lokale situatie. Dat is door de meerderheid van de ca 400 corporaties gedaan.

Bij enkele onderdelen van de algemene huurvoorwaarden zijn eindnoten geplaatst. U treft deze aan op het laatste blad van de algemene voorwaarden. De eindnoten zijn bedoeld als toelichting voor de verhuurder bij het gebruik van het model en zullen dus bij uiteindelijk gebruik richting huurder uit de tekst verwijderd moeten worden.

Leiden
18 augustus 2023

HUURCONTRACT ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE HOF MEERMANSBURG (model)

De ondergetekenden:

De Stichting Hof Meermansburg, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudende te Leiden, aan de Klimroos nr 4 2317 GB Leiden, hierna te noemen: "verhuurder",

en

..... (naam)

..... (geboortedatum)

wonende te..... aan de
hierna te noemen: "huurder",

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde

Artikel 1

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te, inclusief het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde". Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor een eenpersoonshuishouden en als hoofdverblijfplaats van de huurder.

Paraaf huurder

De huurperiode

Artikel 3

3.1.

De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor onbepaalde tijd.

3.2.

De huurovereenkomst kan door beide partijen te allen tijde worden opgezegd met in achtneming van het bepaalde in de algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Hof Meermansburg.

De door huurder te betalen prijs

Artikel 4

4.1.

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten, hierna te noemen "servicekosten".

4.2.

De door huurder verschuldigde maandelijkse huurprijs en servicekosten als bedoeld in 4.3. bedraagt: €.....

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

4.3.

In aanvulling op de in 4.2 bedoelde huurprijs zijn servicekosten verschuldigd. Het maandelijks voorschotbedrag van deze servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a.	centrale verwarming en warm water	€.....
b.	tuinonderhoud	€.....
c.	waterverbruik	€.....
d.	conciërge	€.....
e.	elektra gemeenschappelijke ruimten en - voorzieningen	€.....
f.	beheer en administratiekosten	€.....
		-----(+)
Totaal		€.....

Paraaf huurder

4.4.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde als bedoeld in 4.2. en 4.3 in zijn geheel, bij vooruitbetaling op de door verhuurder aangegeven wijze.

De woonplaatskeuze van huurder

Artikel 5

5.1.

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.

5.2.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Onderhoudsverplichtingen huurder en verhuurder

Artikel 6

6.1.

Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk wetboek) verplicht tot het verrichten van onderhoud en kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde. Deze verplichting betreft de volgende onderhoud- en reparatiewerkzaamheden:

- a. het binnen schilderwerk, witten en sausen;
- b. het vervangen van gebroken en beschadigd hang- en sluitwerk;
- c. het vervangen van gebroken en beschadigde (plexi) glasruiten en spiegels;
- d. het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- e. alle overige onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van aanwijsbare schuld (opzet, nalatigheid en/of onachtzaamheid) van huurder.

6.2.

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

6.3.

In afwijking van het in het eerste lid bepaalde zullen de in dat lid onder a t/m. e bedoelde werkzaamheden door en voor rekening van verhuurder worden verricht, indien en voor zover

Paraaf huurder

zij noodzakelijk zijn geworden door normale slijtage of veroudering. een en ander overeenkomstig de bij deze overeenkomst gevoegde lijst verplichtingen huurder/verhuurder (bijlage d)

Artikel 7

7.1.

Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn inkomen volledig zijn.

7.2.

Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.

overeenkomst t.b.v levering van warmte

Artikel 8

Deze huurovereenkomst is tevens een warmteovereenkomst als bedoeld in artikel 3 van de Warmtewet 2014.

De Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 9

9.1.

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte Hof Meermansburg d.d. 9 maart 2015 van verhuurder van toepassing.

(pm 9.2.

eventuele afwijkingen van deze voorwaarden die zijn overeengekomen kunnen hier worden opgenomen)

De bijlagen bij dit contract

Artikel 10

10.1.

Huurder verklaart te hebben ontvangen:

- a. de Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte Hof Meermansburg d.d. 9 maart 2015;
- b. de beschrijving van het gehuurde, alsmede het opleveringsrapport van verhuurder waaruit de staat blijkt waarin het gehuurde zich bevindt;
- c. het huishoudelijk reglement;
- d. overzicht verplichtingen huurder/verhuurder

10.2.

De in het eerste lid van dit artikel bedoelde bijlagen maken deel uit van de huurovereenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te op 20 ..

Verhuurder:

Huurder¹:

Paraaf huurder

BIJLAGE A

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE HOF MEERMANSBURG

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 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.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2

2.1.

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

2.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt alsmede een opleveringsrapport waaruit de staat waarin het gehuurde zich bevindt blijkt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.¹

2.3.

Huurder is bekend en heeft aanvaard dat het gehuurde onderdeel uitmaakt van een beschermd monument, als bedoeld in artikel 1, sub c van de Monumentenwet. De huurprijs van de woonruimten kan derhalve, ingevolge artikel 8a van het Besluit Huurprijzen Woonruimten van 23 april 1981, Staatsblad 198, mede worden bepaald aan de hand van door verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten.

2.4.

Voorts is het de huurder bekend dat het gehuurde in oorsprong gebouwd is in 1682 en derhalve niet in alle opzichten voldoet c.q. kan voldoen aan alle bouwkundige eisen die thans gangbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor: - het geluidwerende vermogen van de woning scheidende wanden en - het in de woning aanwezige vochtgehalte.

Servicekosten

Artikel 3

3.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder - in beginsel in oktober - aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde 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.

3.2.

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.

3.3.

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.

3.4.

Indien niet tenminste 70% is bereikt², 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.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 4

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk - ook gelet op het feit dat het gehuurde onderdeel is van rijksmonument - 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 het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De verplichtingen van huurder

Artikel 5

5.1.

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

Ingeval de huurder niet voor de eerste van de maand heeft betaald is hij vanaf de eerste dag van de maandvoor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd. Dit geldt zowel voor de huur als voor de servicekosten

5.2.

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

5.3.

In verband met het feit dat de woning een beschermd monument betreft waarvan de bouwkundige eigenschappen mede bepaald worden door het feit dat de bouw heeft plaats gevonden in de 17^e eeuw verplicht de huurder zich in aanvulling op het in het BW bepaalde³ tot zodanige regeling van de verwarming en ventilatie van de woning dat vochtoverlast zo veel mogelijk voorkomen wordt.

5.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze be-

stemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan zolders en bergingen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

5.5.

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

5.6.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde 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 - op grond van de aard van het verhuurde - terughoudend bij het verlenen van toestemming. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.⁴ Tot deze voorwaarden behoren in elk geval:

- het tijdelijke karakter alsmede de duur van de periode van onderhuur,
- het op de onderhuur van toepassing verklaring van de bepalingen van de voor huurder geldende bepalingen op grond van de onderhavige huurovereenkomst.
- de kwetsbaarheid van het rijksmonument en de hofjeswoningen

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,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,--.⁵

5.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, 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.

5.8.

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. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,--.⁶

5.9.

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

5.10.

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. Dit geldt met name ook voor voldoende ventilatie.

Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder of de conciërge te melden.

Voorts gelden in verband met de aanwezigheid van asbest tussen plafond woonkamer en vloer slaapkamer de volgende gedragsregels:

- het is **verboden** om in plafond en/of vloer te boren, te zagen, te spijkeren, te schroeven of op enige andere wijze de bestaande afsluiting van de asbesthoudende beplating te doorbreken;
- onderhoud aan het interieur – zoals schilderen, vervanging vloerbedekking en dergelijke – dient **vóóraf gemeld te worden** aan de bouwregent.
- **incidenten** – zoals wateroverlast, beschadigingen van plafond en/of vloer – dienen meteen aan de bouwregent te worden **gemeld**.

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.

5.11.

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. Te dien einde beschikt verhuurder over een sleutel van het verhuurde. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 6

6.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

6.2.

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

6.3.

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 (8) 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.

6.4.

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

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 7

7.1.

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 afbreuk zouden kunnen doen aan het monumentale karakter van het gehuurde .

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.⁷

7.2.

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

- 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.
- het feit dat het gehuurde onderdeel uitmaakt van een rijksmonument

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.

7.3.

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.

7.4.

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.

7.5.

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.

7.6.

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.

7.7.

Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.⁸

De beëindiging van de huur

Artikel 8

8.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

8.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van twee maanden in acht te nemen.

8.3

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

8.4.

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

8.5.

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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 9

9.1

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.

9.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

9.3.

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.

9.4.

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. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

9.5.

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

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

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 10

10.1.

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 brand-schade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

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

10.2.

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.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 11

11.1.

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.

11.2.

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, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.⁹

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,=.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 12

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, retributies 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.

Boete

Artikel 13

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te

betalen van € 25,- (niveau november 2013geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.¹⁰

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1.

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.

14.2.

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 transport overeenkomst 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.

14.3.

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.

Eindnoten

¹ Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving. Als er geen beschrijving is opgemaakt, mag de huurder het gehuurde oplevering in de toestand waarin het gehuurde zich bij einde huur bevindt. Het belang van een gedegen en volledige beschrijving van het gehuurde (waaronder de tuin) is derhalve groot. Een beschrijving kan ook bestaan uit foto's.

² Dit percentage heeft als wettelijke grondslag artikel 7: 220 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. het heeft betrekking op zowel het bepaalde in artikel 4 als artikel 7 van deze algemene bepalingen.

³ Van toepassing is Art. 7.123 BW:

De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

⁴ Op grond van artikel 7:244 van het Burgerlijk Wetboek is onderverhuur verboden, tenzij het gaat om kamerverhuur en huurder zelf zijn hoofdverblijf in de woning houdt. Deze bepaling is van regelen recht. Dat betekent dat verhuurder een grote mate van beleidsvrijheid heeft op dit punt. Afhankelijk van het beleid van verhuurder kan deze bepaling derhalve worden aangepast, bijvoorbeeld door uitdrukkelijk op te nemen dat huisbewaarderschap onder bepaalde voorwaarden wordt toegestaan. Ook kan de verhuurder kamerverhuur toestaan, waarvoor de volgende bepaling kan worden toegevoegd: Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

⁵ Op grond van rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en nationale rechters is het van belang dat een maximum wordt verbonden aan de boete en dat het geen eenzijdige boete betreft, die alleen geldt voor de huurder. Dat brengt het risico met zich mee dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten. Een rechter zal dan ook niet overgaan tot matiging. Om die reden verdient het ook de voorkeur te concretiseren in welke situaties de boete verschuldigd is, vandaar dat in dit model gekozen is voor een aparte boete bij onderhuur en handelen in strijd met het hennepverbod (artikel 6.8). Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding.

⁶ Op grond van rechtspraak van het Europese Hof van Justitie en nationale rechters is het van belang dat een maximum wordt verbonden aan de boete en dat het geen eenzijdige boete betreft, die alleen geldt voor de huurder. Dat brengt het risico met zich mee dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten. Een rechter zal dan ook niet overgaan tot matiging. Om die reden verdient het ook de voorkeur te concretiseren in welke situaties de boete verschuldigd is, vandaar dat in dit model gekozen is voor een aparte boete bij onderhuur (artikel 6.6) en handelen in strijd met het hennepverbod (artikel 6.8). Het staat verhuurder vrij andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding.

⁷ De bepalingen rond zelf aangebrachte voorzieningen zijn gebaseerd op de artikelen 7:215 en 216 van het Burgerlijk Wetboek en de toegestane mogelijkheden om hier nadere afspraken over te maken. Ook hier geldt dat het model aan de hand van het eigen beleid van de verhuurder kan worden aangepast. Dit eigen beleid kan zien op bomen en struiken, schotelantennes en andere veranderingen en toevoegingen en kan desgewenst ook worden uitgewerkt in een brochure.

⁸ Het verdient aanbeveling om de afspraken tussen huurder en verhuurder omtrent door de huurder overgenomen (onroerende) veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder, ook expliciet overeen te komen in een apart formulier in aanvulling op de huurovereenkomst.

⁹ De buitengerechtelijke incassokosten kunnen slechts gevorderd worden wanneer de verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand om binnen een termijn van veertien dagen over te gaan tot betaling, met vermelding van de hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten die de huurder bij het uitblijven van tijdige betaling verschuldigd is. Indien (nog) niet de maximale vergoeding voor buitengerechtelijke kosten wordt gevorderd maar een lager bedrag, dient in de aanmaning ook het maximale bedrag te worden genoemd dat op grond van het Besluit vergoeding buitengerechtelijke incassokosten maximaal gevorderd kan worden. Indien de huurder een consument is dient de verhuurder voorts in de aanmaning op te nemen dat hij de BTW niet kan verrekenen en dat de incassokosten derhalve met het BTW percentage worden verhoogd.

¹⁰ Deze bepaling betreft een aanvulling op de boetebepalingen uit de artikel 6.6 en 6.8. Om te voorkomen dat het beding als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt en om die reden buiten toepassing wordt gelaten (zie ook de toelichting onder de eindnoten 4 en 5), is de boete aan een maximum verbonden en is dit algemene boetebeding niet langer eenzijdig. Het geldt ook voor verhuurder die bepalingen uit deze algemene voorwaarden schendt. Het staat verhuurder vrij een andere bedragen op te nemen in dit artikel, met dien verstande dat de hoogte van de boete niet mag leiden tot een verstoring van het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen dan wel tot een onevenredig hoge schadevergoeding.