



## Algemene voorwaarden huurovereenkomst

# Zelfstandige woonruimte



#### Artikel 1

##### In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurder: Ressor Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Rozenburg, aan de Juliana van Stolberglaan 7.
- 1.2. Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak zoals bedoeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek betreffende huur en verhuur van woonruimte.
- 1.4. Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden; waaronder berging en tuin, en gemeenschappelijke ruimten.
- 1.5. Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in boek 7, artikelen 266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.6. Servicekosten: vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

#### Artikel 2

##### Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 2.1. 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.
- 2.2. Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

#### Artikel 3

##### Meer dan één huurder

- 3.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2. De huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom 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 en servicekosten verschuldigd.
- 3.3. 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.

- 3.4. 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.
- 3.5. 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 haar verplichting.
- 3.6. De waarborgsom en de daarop gekweekte rente is pas opvorderbaar indien de huurovereenkomst met betrekking tot alle huurders is beëindigd, het gehuurde ter vrije beschikking van de verhuurder is gesteld en verhuurder geen vorderingen op huurder(s) meer heeft.

#### Artikel 4

##### De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 4.2. 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.

#### Artikel 5

##### Servicekosten

- 5.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Verhuurder betaalt een tegoed binnen één maand na het verstrekken van het jaaroverzicht terug aan huurder. Tekorten worden door huurder binnen één maand aangezuiverd. 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 daarom geen verrekening plaats.
- 5.2. 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.

- 5.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken 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.
- 5.4. 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.

#### Artikel 6

##### De algemene verplichtingen van verhuurder

- 6.1. 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 het bewust verkeerd of opzettelijk onjuist gebruik, voor rekening van huurder komen.
- 6.2. Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen. Verhuurder is echter niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

#### Artikel 7

##### De algemene verplichtingen van huurder

- 7.1. 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 de verhuurder aangegeven wijze. Deze betaalwijze is betaling bij automatische incasso, welke incasso wordt uitgevoerd op de 1e werkdag van de maand. Bij andere betaalwijze worden administratiekosten berekend. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke

rente verschuldigd.

- 7.2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van boek 7 artikel 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek: "Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken".
- 7.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 7.4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 7.4. 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.
- 7.5. Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde 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, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). 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 toestemming te weigeren of 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,--. 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.
- 7.6. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.
- 7.7. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt 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.
- 7.8. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 7.9. 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,-- (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,--. Bij overtreding zal de huurovereenkomst worden beëindigd en wordt huurder opgenomen in het Regionaal Vangnet met uitsluiting van vervangende woonruimte gedurende 5 jaar.
- 7.10. 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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde onmiddellijk 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.
- 7.11. 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 op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 7.12. 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.
- Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 7.13. 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. Uitvoering van werkzaamheden en/of controle wordt vooraf aan huurder aangekondigd. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 7.14. 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.

#### Artikel 8

##### De herstellingen door huurder

- 8.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.
- 8.2. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 8.3. De huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover is overeengekomen dat zij – al dan niet op basis van een service-abonnement tegen vergoeding door verhuurder worden verricht – vakkundig uitvoeren en de regels, voorschriften en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

#### Artikel 9

##### Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 9.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het

gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

- 9.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 9.3. 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 9.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur, dringende gevallen echter uitgezonderd.
- 9.5. In de gevallen, zoals genoemd in het derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging

als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht. Deze huurprijsverhoging zal in het voorstel als bedoeld in artikel 9.3 vermeld worden.

#### Artikel 10

##### Het aanbrenge van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 10.1. Het is 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. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Binnen twee weken zal verhuurder op het verzoek van huurder reageren.
- 10.2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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.
- 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.

- 10.3. Verandering en toevoegingen in strijd met de voorwaarden en aangebracht zonder toestemming van de verhuurder, zullen op eerste aanzegging van de verhuurder door de huurder ongedaan worden gemaakt. Indien huurder in gebreke blijft, wordt de verandering en/of toevoeging door verhuurder, op kosten van huurder, ongedaan gemaakt.
- 10.4. 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. 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.
- 10.5. 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.

vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de verandering slechts op standaardniveau vervangen.

10.6. Huurder en verhuurder spreken voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van de vergoedingsregeling wordt berekend.

10.10. Het is de huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming op of aan het gehuurde een (schotel)antenne te bevestigen anders dan op de daartoe aangewezen bevestigingsconstructie. Het is zonder voorafgaande toestemming van verhuurder verboden het dak van het gehuurde te betreden.

10.7. Voor verbouwingen die de verhuurbaarheid en/of waarde van de woning verhogen geldt in principe een vergoedingsregeling conform reglement Zelf Aangebracht Voorzieningen (ZAV). Deze is gebaseerd op de rekeningen voor arbeidsloon en materiaalkosten van erkende bedrijven. De verrekening vindt plaats in de eindafrekening na opzegging van de huur, onder voorwaarde dat de wijziging in goede staat verkeert.

#### Artikel 11

##### De beëindiging van de huur

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

10.8. Indien de vorige huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten ten behoeve van de nieuwe huurder, dan is de huurder verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan deze veranderingen en toevoegingen.

11.2. 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 één maand in acht te nemen.

10.9. Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van de huurder is achtergelaten en deze wijziging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft, die op wens van de huurder door verhuurder dient te worden

11.3. 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.

11.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Huurder wordt verzocht binnen een termijn van zes weken schriftelijk aan verhuurder mee te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst. Ingeval van medehuurderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

11.5. Tenzij huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na opzegging door verhuurder schriftelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, blijft de door verhuurder opgezegde huurovereenkomst van rechtswege in stand, totdat de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van verhuurder.

11.6. 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.

#### Artikel 12

##### De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

12.1. 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.

12.2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde in-specteren. 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.

12.3. 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 het bepaalde in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.

- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.

12.4. 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.

12.5. 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.

#### Artikel 13

##### De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

13.1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode 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 van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is ten opzichte van de 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 of daarin bevinden.

13.2. Verhuurder is tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, evenals indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen, voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of

voor gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of behoorde te kennen.

13.3. 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.

#### Artikel 14

##### Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

14.1. Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke als gevolg van 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.

14.2. 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.

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,-.

#### Artikel 15

##### De waarborgsom

15.1. Huurder betaalt bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom, die gelijk is aan de helft van het maandelijks verschuldigde bedrag aan huur en vergoedingen voor bijkomende leveringen en diensten, afgerond op € 50,- naar beneden. Deze waarborgsom dient ter meerdere zekerheid van de nakoming door huurder van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

15.2. Huurder heeft recht op een rentevergoeding over de waarborgsom over hele kalenderjaren gelijk aan het rentepercentage van direct opvraagbare spaartegoeden bij banken. De rentevergoeding zal, op het moment dat de waarborgsom conform het derde lid wordt gerestitueerd, worden uitgekeerd. Wanneer de huurperiode een deel van een kalenderjaar betreft vindt geen rentevergoeding plaats over dat jaar.

15.3. Tenzij sprake is van niet-nakoming door huurder van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst zal verhuurder de waarborgsom, vermeerderd met de gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder te vorderen heeft, binnen 30 dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

#### Artikel 16

##### Overige bepalingen

16.1. Indien een deel van de overeenkomst 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 terzake 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 terzake.

#### Artikel 17

##### Boete

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,-- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per

kalenderdag met een maximum van € 15.000,- te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

#### Artikel 18

##### Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit o.g.v. de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies terzake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. 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.

Aldus vastgesteld door het bestuur op 10 oktober 2017.



# Colofon

Dit is een uitgave van Ressorst Wonen, Rozenburg.  
Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden  
ontleend.  
© 2018

## Bezoekadres

Juliana van Stolberglaan 7  
3181 HH Rozenburg

## Openingstijden kantoor

Maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 16.30 uur

## Postadres

Postbus 1049  
3180 AA Rozenburg



## Algemeen

T: (0181) 25 20 99

## Voor reparatieverzoeken

T: (0181) 25 20 70

## Spoed voor reparaties buiten kantooruren

T: (070) 324 27 51

E: [info@ressortwonen.nl](mailto:info@ressortwonen.nl)

W: [www.ressortwonen.nl](http://www.ressortwonen.nl)