

# Algemene huurvoorwaarden

Mei 2022

## Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 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. 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 2. Meer dan één huurder

- 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 eenzijdige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders. In dat geval zet(ten) de resterende huurder(s) de huurovereenkomst voort.

- 2.5. Als een of meer van de huurders een vordering op grond van artikel 7:267 lid 7 BW instelt bij de rechtbank, stuurt deze huurder aan verhuurder gelijktijdig een kopie van de dagvaarding toe. Iedere huurder die de procedure niet zelf heeft opgestart, stuurt aan verhuurder een kopie van de dagvaarding toe zodra hij die ontvangt.
- 2.6. 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.

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

- 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.

## Artikel 4. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 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. 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. Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden. 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.

#### **Artikel 5. De algemene verplichtingen van verhuurder**

**5.1.** 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 gebruik, voor rekening van huurder komen.

**5.2.** Verhuurder onderhoudt het gehuurde op basis van de standaardkwaliteit, zoals verhuurder gebruikelijk is in haar woningen aan te brengen. Dat geldt ook als bij aanvang van de huurovereenkomst materiaalsoorten of voorzieningen aanwezig zijn die afwijken van de standaardkwaliteit. De standaardkwaliteit omvat het volgende:

**a)** wanden zijn voorzien van stucwerk, beton of beplating, eenvoudig te voorzien van bekleding met uitzondering van delen van keuken/douche/toilet, die voorzien zijn van tegelwerk;

**b)** vloeren zijn van hout of beton, redelijk vlak en geschikt voor vloerbedekking;

**c)** plafonds zijn van zachtboard, gips, stucwerk of beton en te sausen;

**d)** keukeninrichting is voorzien van een eenvoudig aanrechtblok met een blad van minimaal 1.50 meter en indien mogelijk zijn minimaal twee kastjes exclusief apparatuur aanwezig;

**e)** doucheruimte is voorzien van douchehoek met garnituur, wastafel en eventueel bad;

**f)** tuin is voorzien van eenvoudige terrasbestrating ter plaatse van de woninguitgang en naar de berging; geen andere erfafscheidingen dan eenvoudige afpaling met houten palen en een enkele metalen draad.

**g)** buitengevel is exclusief zonwering.

#### **Artikel 6. De verplichtingen van huurder**

**6.1.** 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.

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

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

**6.3.** 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.

**6.4.** 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.

- 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. Een eventuele toestemming is eenmalig en geldt uitsluitend op de betreffende onderhuurder.
- 6.7.** Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 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, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).
- 6.8.** 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.
- 6.9.** 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.
- 6.10.** 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. Voor de toepassing van dit artikel worden gelijkgesteld met harddrugs alle verdovende of stimulerende middelen die (nog) niet in de Opiumwet zijn opgenomen maar die gelijken op of gebruikt plegen te worden als soft- of harddrugs.
- 6.11.** Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze 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.
- 6.12.** Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.  
Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, 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.
- 6.13.** Het is huurder tevens zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan:
- a)** in, op, of in de directe omgeving van het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken in de ruimste zin van het woord op te slaan, waaronder mede begrepen stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken zoals vuurwerk, lachgas en ander ontvlambaar gas of vloeistof;
  - b)** het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
  - c)** op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen.
- 6.14.** 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.

- 6.15.** 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.
- 6.16.** Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
- 6.17.** 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. Bedoelde bezoeken zullen, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, van tevoren worden aangekondigd en slechts worden afgelegd tussen 8:00 en 18:00 uur.
- 6.18.** Indien het huurrecht van een huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, zijn beide huurders verplicht van de beëindiging van dat 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 7. De herstellingen door huurder**

- 7.1.** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. In het Onderhouds-ABC dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd zijn zoveel mogelijk voorbeelden opgenomen van wat Vivare als kleine herstellingen beschouwt.
- 7.2.** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 7.3.** Huurder kan tegen een vergoeding deelnemen aan het Gemakspakket en zo met verhuurder overeenkomen dat een of meer van de onder “kleine herstellingen” begrepen werkzaamheden door verhuurder worden verricht voor rekening van verhuurder.

## **Artikel 8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder**

- 8.1.** Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder zal verhuurder gelegenheid geven om deze werkzaamheden uit te laten voeren. Die verplichting omvat mede het verlenen van toegang tot het gehuurde.
- 8.2.** Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Als het voorstel redelijk is, moet huurder verhuurder gelegenheid geven om de werkzaamheden uit te laten voeren. Die verplichting omvat mede het verlenen van toegang tot het gehuurde.
- 8.3.** Het renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als dat het geval is, stelt verhuurder huurder daarvan schriftelijk in kennis. Heeft huurder niet met het voorstel ingestemd, dan kan hij binnen acht (8) weken na deze schriftelijke kennisgeving bij de rechter een beslissing vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Doet hij dat niet, dan staat vast dat het voorstel redelijk is en moet huurder, ongeacht of hij met het voorstel heeft ingestemd, gelegenheid geven om de werkzaamheden uit te laten voeren, daaronder mede begrepen het verlenen van toegang tot het gehuurde.

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

### **Artikel 9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

- 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.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Artikel 7:215 BW leden 1, 2, 4 en 5 zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

Voor nadere toelichting op de gestelde voorwaarden wordt verwezen naar de regeling EigenWijs Verbouwen®.

Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- a)** daardoor de verhuurbaarheid wordt geschaad;
- b)** de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- c)** wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

- 9.2.** Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder indien de veranderingen of toevoegingen:

- a)** niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- b)** van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- c)** de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- d)** een goed woningbeheer bemoeilijken;
- e)** overlast en hinder aan derden (kunnen) veroorzaken;
- f)** leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- g)** redelijkerwijze schadelijk (kunnen) zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uit maakt;
- h)** de aard van het gehuurde wijzigen.

- 9.3.** De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- a)** aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
  - b)** het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - c)** (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - d)** het onderhoud van de verandering;
  - e)** aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - f)** verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

- 9.4.** 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.

- 9.5.** 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.

- 9.6.** 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.

- 9.7.** Huurder is verplicht om door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder voor eigen rekening te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

- 9.8.** 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.

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

- 9.10.** Indien huurder een vergoeding van verhuurder ontvangt in ruil voor het aanbrengen van een verandering of toevoeging, is het bepaalde in dit artikel onverminderd van toepassing.

## Artikel 10. De beëindiging van de huur

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder of de verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2. 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.
- 10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste 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 van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. Huurder is verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan. Hiertoe zal vooraf een afspraak worden gemaakt.

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

- 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 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.

- 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 9.3, 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. 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.
- 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 aan verhuurder is kennis gegeven.

## **Artikel 12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

- 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 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.
- 12.2.** Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

## **Artikel 13. Belastingen en andere heffingen**

- 13.1.** 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:
- 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 ter zake 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.
- 13.2.** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## **Artikel 14. Indexatie van de huurprijs**

- 14.1.** Als de huurprijs niet hoger is dan de wettelijk bepaalde grens voor geliberaliseerde huur, wordt de huurprijs jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 14.2.** Als de huurprijs hoger is dan de wettelijk bepaalde grens voor geliberaliseerde huur, wordt de huurprijs jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de volgende leden van dit artikel.

- 14.3.** De huurprijswijziging vindt jaarlijks per 1 juli plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De wijziging 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 vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De uitkomst wordt verhoogd met een opslag van maximaal 4%. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan. De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs.
- 14.4.** Indien het CBS een recentere reeks dan 2015 = 100 publiceert, dan zal de recentere reeks toegepast worden. Indien het CBS de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij een verschil van mening hierover zal het CBS bindend adviseren.
- 14.5.** Deze indexering van de geliberaliseerde huurprijs laat verhuurder onverminderd de mogelijkheid tot het doen van een redelijk aanbod. Dit aanbod kan (mede) een wijziging van de huurprijs inhouden, dan wel een andere wettelijke regeling die een huurprijswijziging op verzoek of vordering van verhuurder mogelijk maakt.

## **Artikel 15. Overige bepalingen**

- 15.1.** 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.

- 15.2.** 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.
- 15.3.** Huurder zal een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aangaan met één of meer energieleveranciers en zal de verplichtingen uit die overeenkomst nakomen. De huurder dient ook zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.