

Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

# MS Vastgoed

## **Inhoud**

### *Artikel*

1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden
2. Meer dan één huurder
3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
4. De algemene verplichtingen van verhuurder
5. De algemene verplichtingen van huurder
6. Verlies sleutel of buitengesloten
7. Het melden van reparatie verzoeken
8. De herstellingen door huurder
9. Het uitvoeren dringende werkzaamheden door verhuurder
10. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
11. Periodieke inspecties
12. De beëindiging van de huur
13. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
14. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder
15. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
16. Overige bepalingen

## **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

### *Artikel 1*

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

### **Meer dan één huurder**

#### *Artikel 2*

2.1 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.

2.2 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

2.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuuderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuuder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

2.4 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is danwel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, danwel een geregistreerd partnerschap aan gaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden, onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

2.5 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.

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

#### *Artikel 3*

3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, mits dit een werkdag is.

3.2. Voor 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.

## **De algemene verplichtingen van verhuurder**

### *Artikel 4*

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 voor rekening van huurder komen op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik.

## **De algemene 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.

5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, met uitzondering van het geval in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Huurder zal verhuurder schriftelijk in gebreke stellen voordat huurder overgaat op enige verrekening, zoals bedoeld in voornoemd artikel. Boek 7, artikel 206, lid 3: Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover 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.

5.3 Huurder zal:

- het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt;
- zelf zorg dragen voor een overeenkomst met een energieleverancier voor de levering van gas, elektriciteit en/of andere diensten;
- zelf zorg dragen voor aan- en afmelding bij het waterbedrijf.
- zich voor eigen rekening verzekeren voor schade die kan ontstaan aan de in het gehuurde aanwezige inboedel, wegens diefstal, brand, waterschade, storm-schade, vernieling en ander onheil.

5.4 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, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

5.5 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder- niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

5.6 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 het gehuurde bevinden en voor wie de huurder aansprakelijk is. Hieronder wordt eveneens maar niet uitsluitend verstaan: overlast als gevolg van prostitutie, drugs- of overmatig alcoholgebruik in of buiten het gehuurde.

5.7. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

5.8. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om op het gehele bij de woning behorende erf, bouwwerken, getimmerten, schuttingen, planken, voertuigen, zand of materialen van welke aard dan ook te plaatsen of te hebben.

5.9. Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën waaronder het gebruiken, vervaardigen of verbouwen van drugs, zoals hennep, of andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Indien geconstateerd wordt dat van het hiervoor genoemde sprake is, zal verhuurder direct (rechts)maatregelen nemen. Deze kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

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. 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. Ten aanzien van de leveringen van gas, water en elektriciteit is huurder gebonden zich te onderwerpen aan de bepalingen en voorschriften van de desbetreffende nutsbedrijven. Huurder dient zorg te dragen voor: het afsluiten en aftappen van watertoevoerleidingen bij sterk vriezend weer; het zorgdragen dat in enige afvoerleiding en meer speciaal in het watercloset geen artikelen, die verstoppingen kunnen veroorzaken, gedeponeerd worden.

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. Huurder kan aan verhuurder vragen zich te legitimeren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

5.12. 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 hiervoor genoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

## **Verlies sleutel of buitengesloten**

### *Artikel 6*

-Tijdens kantoor uren (09:00 tot 17:30) kan er door huurder een verzoek tot sleutel uitleen worden gedaan mits deze aanwezig is. De sleutel zal door verhuurder alleen worden meegegeven als huurder zich kan legitimeren en een borg wordt afgegeven van € 30,00

-De Huurder dient de sleutel binnen kantooruren en de zelfde dag nog te retourneren.

-De huurder rekent voor het uitleenen van de sleutel een bedrag van € 30,00 excl. BTW administratiekosten (De verhuurder heeft deze financiële drempel toegepast om misbruik te voorkomen.)

- Buitenkantooruren voor kosten en risico huurder.

6.3 De huurder dient ten alle tijden een melding te maken via het portaal als het gemeenschappelijke slot niet meer naar behoren functioneert. (als er sprake is van stroefheid en of andere mankementen)

Wanneer huurder dit niet tijdig meldt en een kapot slot zijn hier de gevolgen van dan zullen de kosten van de sleutelmaker nimmer worden vergoed.

6.4 De huurder dient bij inbraak ten alle tijden eerst aangifte te doen bij de Politie. Wanneer verhuurder het slot daarna dient te vervangen verzoeken wij u hiervan melding te maken met als bijlage de aangifte van de Politie. Let op dit geldt alleen voor de gemeenschappelijke deur. De verhuurder zal door de verzekeringsmaatschappij laten vaststellen of de kosten onder de algemene verzekering valt.

### **Het melden van een reparatie verzoek, Onderhoudskwestie of overlast**

#### *Artikel 7*

7.1 De huurder dient ten alle tijden artikel 8 ( de herstellingen door huurder) eerst goed door te nemen. In artikel 8 staat vernoemd welke reparaties voor uw eigen verantwoordelijkheid en rekening zijn. De kosten staan vermeld in artikel 17. van deze algemene voorwaarden.

7.2 De huurder dient de meldingen van ernstige lekkages, storingen aan nutsvoorzieningen of andere urgente zaken welke ernstige en acute schade veroorzaken te melden via telefoonnummer 070-4275344. Dit nummer is 24 uur per dag en 7 dagen in de week bereikbaar. Deze lijn is enkel bedoeld voor noodgevallen bij meerdere malen misbruik kan verhuurder bij de huurder kosten in rekeningbrengen.

#### **De huurder dient bij gevaarlijke situatie ten alle tijden 112 te bellen.**

**Gaslucht:** De huurder zal direct de volgende maatregelen moeten treffen:

- Open alle ramen en deuren
- Sluit de hoofdkraan in de meterkast
- Gebruik geen vuur, steek geen sigaret op, gebruik geen lichtsakelaars, gebruik geen mobiel en of andere elektrische apparaten.
- Waarschuw uw burens en bel buiten het gratis noodnummer 0800-9009

7.3 De huurder dient een reparatie verzoek, Onderhoudskwestie of overlast uitsluitend in te dienen op het door MS Vastgoed Beheer beschikbare portaal; <http://portal.msvastgoed.nl>

7.4 Om de verhuurder de mogelijkheid te geven om het reparatie verzoek snel en efficiënt te kunnen behandelen is de huurder verplicht het reparatie verzoek middels een korte duidelijke omschrijving en zowel als mogelijk met foto's via het portaal in te dienen.

7.5 De verhuurder heeft bij een reparatie verzoek automatisch toestemming om het gehuurde te betreden middels een reserve sleutel. Huurder dient aan verhuurder expliciet aan te geven bij het indienen van een reparatie verzoek aanwezig te willen zijn bij de uitvoering. De verhuurder zal de werkzaamheden inplannen op werkdagen vanaf 09:00 -16:00 uur. De verhuurder/beheerder zal u van te voren via het portal informeren over de datum en tijdvak wanneer de reparatie zal worden uitgevoerd.

7.6 De verhuurder is genoodzaakt kosten in rekening brengen mocht het reparatie verzoek buiten de verantwoording van MS Vastgoed vallen.

## **De herstellingen door huurder**

### *Artikel 8*

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals hierna beschreven:

#### **Besluit kleine herstellingen:**

- a. Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren.
- b. De voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren).
- c. Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapeuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d. Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen binnen de woning die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen - en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de w.c.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.
- e. Het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen.
- f. Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen.
- g. Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het gehuurde;
- h. Het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.
- i. Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties binnen de woning, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontluichten en bijvullen van het water in de verwarmingsinstallatie;

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;  
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters.  
j. Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.

k. Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen buiten de woning die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval;

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder.

l. Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.

m. Het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

n. Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.

o. Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn.

p. Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde;

q. Het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere, geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

r. Het bestrijden van ongedierte voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

t. Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.

u. Het verwijderen van graffiti voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.

v. Het legen van zink- en beerputten en septic-tanks.

8.1 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd, voor eigen kosten en risico.

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

#### *Artikel 9*

9.1. Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde toestaan en zijn medewerking verlenen c.q. noodzakelijke maatregelen nemen voor zover redelijkerwijs van de huurder gevraagd kan worden.

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. Bedoelde werkzaamheden vinden na vooraankondiging van het tijdstip op werkdagen maandag t/m vrijdag tussen 09:00 en 16:00 plaats, dringende gevallen uitgezonderd.

### **Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

#### *Artikel 10*

10.1 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 als 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.

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

- aard en kwaliteit van de 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. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

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.

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 de door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

10.6. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de zelf aangebrachte voorzieningen, welke door huurder zijn overgenomen.

### **Periodieke inspecties**

#### *Artikel 11*

Verhuurder en/of vertegenwoordiger is gerechtigd om de woning per maand/ kwartaal/ halfjaar te betreden, te inspecteren met als doel toezien op naleving van het gebruik zoals omschreven en als bedoeld en opgenomen in de verhuurovereenkomst. De dag- en tijdstip waarop de inspectie plaatsvindt zal in overleg met de huurder worden vastgesteld. Bij het belemmeren van de inspectie zal er een boete van € 2.500,00 excl. BTW aan huurder worden opgelegd.

### **De beëindiging van de huur**

#### *Artikel 12*

12.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot, conform huurovereenkomst.

12.2 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 13*

13.1 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.

13.2 Op verlangen van huurder of verhuurder 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.

13.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.

b. 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. Het wegnemen kan alleen achterwege blijven als verhuurder op gezamenlijk en schriftelijk verzoek van de huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door de huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het

wegnemen van de verandering zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kan blijven vanwege hernieuwde overname.

c. Onverminderd het in dit artikel 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 3 bij de aanvang van de huur bevond.

13.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making 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 nu voor dat moment verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

13.5 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.

13.6 De huurder is verplicht mee te werken aan de voorinspectie die in de eerste week na opzegging zal plaatsvinden. Tijdens deze voorinspectie zal verhuurder/beheerder afspraken maken met betrekking tot de oplevering en welke werkzaamheden door de huurder verricht dienen te worden. (dit in een vergelijk van het incheckrapport en de huidige situatie) Tevens zal er een concrete afspraak worden gemaakt over de datum van uitcheck. (circa 30dagen later) waar verhuurder/beheerder zal beoordelen of de afgesproken werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd door huurder. Als Verhuurder/beheerder het nodig acht zal huurder mee moeten werken aan een tussentijdse inspectie. Verhuurder/beheerder adviseert u de checklist artikel 16 / 16.1 goed door te nemen.

13.7 Indien de afgesproken werkzaamheden niet naar behoren zijn uitgevoerd voor de datum van oplevering zal verhuurder/beheerder de werkzaamheden uitbesteden en de kosten hiervan bij huurder in rekening brengen.

## **De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

### *Artikel 14*

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 wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade.

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

Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor geleden schade die het gevolg is van schade die door de huurder is veroorzaakt aan enig eigendom of de persoon van de huurder, medegebruikers van het gehuurde, of derden.

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

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

### *Artikel 15*

14.1 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.

14.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van € 25,00 vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

## **Overige bepalingen**

### *Artikel 15*

15.1 Alle geschillen welke voortvloeien uit de huurovereenkomst zullen, indien onderling overleg niet tot een oplossing leidt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

15.2. 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 in dat geval 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.

15.3. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,00 (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit de Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen, en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

## **Checklist**

### *Artikel 16*

#### **Checklist bestaande woningen**

**Als u gaat verhuizen controleren wij op de eindinspectie of de woning in goede staat verkeert. Op deze manier kunt u er zelf zorg voor dragen dat uw borg in een zo volledig mogelijke omvang aan u geretourneerd wordt.**

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

- Er bevinden zich geen spullen meer in de woning.
- De originele vloer wordt onbeschadigd achter gelaten.
- In en om de woning bevindt zich geen afval of vuil. De woning is schoon. Dat geldt ook voor eventuele buitenruimtes zoals balkon, schuur of berging.
- De wanden bevatten geen gaten. Indien u toch gaten heeft geboord dienen deze netjes hersteld te zijn.
- Alle plinten zijn aanwezig.
- Schilder- en sauswerk is in dezelfde nette staat als bij de oplevering van de woning.
- Deuren en kozijnen en het bijbehorende hang- en sluitwerk zijn onbeschadigd en functioneren goed.
- De ruiten van de woning zijn niet beschadigd.
- De keuken is schoon en compleet. Het keukenblok en het tegelwerk zijn onbeschadigd en onbeschilderd. De aanwezige apparatuur is schoongemaakt en functioneert naar behoren. Let er vooral op dat de roosters van de afzuigkap, de oven/magnetron, het fornuis en de koelkast grondig gereinigd zijn.
- De badkamer en de wc zijn schoon, compleet en onbeschadigd. Kranen en andere sanitaire voorzieningen (zoals douchekop, doucheslang en ophanghaakje) zijn aanwezig en functioneren goed.
- Stopcontacten en schakelaars zitten vast en zijn onbeschadigd en onbeschilderd.
- De woning bevat geen zelf aangebrachte losse snoeren en kabels.
- De eventuele tuin/balkon is in ordelijke toestand en vrij van zwerfvuil. Er bevinden zich geen vijvers of bloembakken in de tuin. Zelf aangebrachte bomen die hoger zijn gegroeid dan zes meter, zijn gesnoeid of verwijderd.
- Eventuele schade die de woning heeft opgelopen tijdens het verwijderen van de inboedel of tijdens de verhuizing, is hersteld.
- Bij de oplevering dient u het originele setje sleutels (plus eventuele kopieën) in te leveren. Indien u zelf niet bij de oplevering aanwezig bent dienen deze op het aanrecht in de keuken te worden achtergelaten.
- Schade/gebreken die niet op het incheckformulier vermeld staan komen voor rekening van huurder, mits deze aan huurder zijn toe te rekenen.

16.1

### **Checklist nieuwbouw**

#### **Schoon en ontruimd**

- Keuken en sanitair (incl. tegels) en kranen ontdoen van vuil, vet en kalkaanslag;
- Eventuele inbouw apparatuur dient schoon en vetvrij te zijn en goed te functioneren;

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

- Afvoer van wastafel, gootsteen, toilet en dergelijke schoonmaken;
- Kranen en andere sanitaire voorzieningen, zoals het douchegarnituur, zijn aanwezig en functioneren;
- Stickers en lijmresten op deuren en kasten e.d. verwijderen;
- Afvalcontainers leeg en schoon achterlaten (incl. eventueel pasje);
- Gebruiksvoorschriften, vulslang, vulsleutel en ontluchtingsleutel achterlaten bij cv-ketel;
- Mechanische ventilatieroosters zijn schoon en functioneren; • Eventuele kruipruimte, kelder, balkon of schuur schoonmaken;
- Alle vloeren, ook van garage en berging zijn bezemschoon.

### **Onderhoud voor uw rekening**

- Vloeren moeten vlak worden opgeleverd. Dit betekent dat vloerbedekking, vloerzeil, parket, laminaat, ondertapijt en trapbekleding moet worden verwijderd;
- Plavuizen dienen te worden verwijderd. De vloer moet na verwijdering worden geëgaliseerd;
- Herstellen van gevolgschade aan vloeren (gaten, cement- en lijmresten, kapotte plinten);
- Plinten en dorpels zijn onbeschadigd en zonder verfresten en dienen, indien geschilderd, in een lichte kleur te worden opgeleverd;
- Wand en plafonds moeten vlak worden opgeleverd. Eventuele decoraties (schrootjes, sierpleister, steenstrips en ornamenten) moeten worden verwijderd en gevolgschade hersteld;
- Granol wanden, structuurverf, spachtelputz en structuurbehang worden niet geaccepteerd;
- Spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds. Pluggen verwijderen en gaten netjes dichtmaken;
- Schilder- en sauswerk in extreme kleuren moeten terug worden gebracht in neutrale kleuren;
- Alle deuren dienen in een lichte neutrale kleur worden opgeleverd;
- Al het schakelmateriaal en stopcontacten moeten aanwezig zijn en functioneren. Ze zijn onbeschadigd, ongeverfd, niet beplakt en schoon;
- Zelf aangebrachte losse snoeren en kabels moeten zijn verwijderd;
- Kroonsteentjes plaatsen op blootliggende elektriciteitsleidingen;
- Alle deuren moeten aanwezig zijn en goed sluiten. De deuren zijn vrij van krassen en/of beschadigingen. Ook zijn de deuren niet ingekort;
- Al het hang- en sluitwerk functioneert naar behoren. Alle sleutels van binnendeuren/ramen dienen in de sleutelgaten te zitten, terwijl alle sleutels van buitendeuren (ook duplicaten) bij de eindinspectie moeten worden ingeleverd;
- Alle ramen zijn mechanisch in orde en sluiten goed. De kozijnen zijn onbeschadigd, ruiten zonder krassen, scheuren of barsten en zonder sticker of lijmresten;
- Vensterbanken zijn aanwezig en onbeschadigd;
- Gaten in kozijnen moeten worden hersteld;
- Zonwering (ook aan buitenzijde), gordijnrails en steunen moet worden verwijderd. Gaten moeten vakkundig en netjes zijn gedicht;
- Gaten in wand- en vloertegels en voegen moeten worden hersteld en/of tegelwerk vervangen;
- Het sanitair is volledig en zonder beschadigingen (let op gescheurde toiletpot, missende of kapotte wc-bril, beschadigde douchebak/ligbad, lekkende of niet werkende kranen);
- De keuken is zonder beschadigingen (let op keukenblad, scharnieren van keukenkastjes, beschadigingen aan deurtjes);

- Een eventuele huurgeiser/boiler moet worden verwijderd. Een eventueel huurcontract dient door de huurder zelf te worden opgezegd;
- Heeft de woning een tuin, dan moet bij de eindinspectie ten minste het oorspronkelijk aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig zijn, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf dient er netjes uit te zien, zonder kuilen van weggehaalde struiken of planten. Alle aanwezige losse spullen dienen afgevoerd te zijn;
- Door u zelf aangebrachte wijzigingen (of wijzigingen die door de vorige huurder al zijn aangebracht en door u zijn overgenomen) worden in bepaalde gevallen geaccepteerd. Dit wordt tijdens de voorinspectie besproken.

## Richtlijnen reparatie kosten

### Artikel 15

#### Algemeen

Huisvuil en/of huisraad afvoeren inclusief containerkosten (6m3)	€	450,00
Losse vloerbedekking of zeil verwijderen en afvoeren per m2	€	18,02
Gelijmde vloerbedekking of zeil verwijderen en afvoeren m2	€	30,74
Gelijmde vloerbedekking of zeil per traprede verwijderen en afvoeren stuk	€	30,74
Foamresten en lijm verwijderen m2	€	37,10
Vloertegels/plavuizen verwijderen en afvoeren m2	€	41,34
Arbeidsloon uur	€	53,00
Saus-witwerk wanden en plafonds m2	€	23,32
Ventilatieventiel vervangen per stuk	€	91,16

#### Schoonmaakkosten

Schoonmaakkosten als gevolg van niet schoon opleveren van:

een woning met 3 of minder per kamer	€	130,38
een woning met 4 kamers per kamer	€	148,40
een woning met 5 of meer per kamer	€	57,24

#### Woning behangvrij maken

2/3 kamers stuk	€	333,90
4/5 kamers stuk	€	541,66
6 kamers stuk	€	697,48
Stickers verwijderen muur & deuren per stuk	€	53,00

#### Woning en vloeren

Plinten plaatsen per m	€	14,84
Wand-/plafondschrootjes beplating verwijderen en afvoeren m2	€	11,66
Wand-/plafondschrootjes beplating verwijderen en afvoeren m2	€	192,92
Grof stucwerk verwijderen (korrelgrootte > 2 à 3 mm) en afvoeren m2	€	15,90
Reparatie stucwerk plaatselijk herstellen, gaatjes dichten en dergelijke m2	€	73,14
Stucwerk vernieuwen als gevolg van zelf aangebrachte voorzieningen m2	€	51,94
Gevel dicht metselen ten behoeve van gevelkacheldoorvoer m2	€	122,96
Vloer egaliseren (gevolgschade verwijderen harde vloerbedekking) m2	€	30,74

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

Tegelwerk vervangen (zetwerk) inclusief sloopwerk exclusief containerkosten m2	€	132,50
Tegelwerk vervangen tegelwerk (plakwerk) inclusief sloopwerk exclusief containerkosten m2	€	79,50

### **Deuren**

Opdeur vervangen inclusief hang- en sluitwerk stuk	€	238,50
Stompe deur vervangen inclusief hang- en sluitwerk stuk	€	259,70
Geveldeur/buitendeur vervangen inclusief hang- en sluitwerk stuk	€	793,94
Binnendeuren opnieuw afhangen in bestaande kozijnen stuk	€	58,30

### **Keuken**

Onderblok vernieuwen (inclusief slopen, afvoeren, containerkosten, monteren)	€	2.100,00
Blad vernieuwen (RVS) inclusief containerkosten stuk	€	445,20
Bovenkastje leveren en aanbrengen stuk	€	275,00
Keukendeurtje vernieuwen stuk	€	189,00
Keukenlade vernieuwen (oude front gebruiken) stuk	€	210,00
Achterwand keukenblok repareren stuk	€	295,00
Compleet vernieuwen (standaard)keukenblok stuk (inclusief bovenkastjes en blad en inclusief containerkosten)	€	2.650,00

### **Sanitair douche en toilet**

vernieuwen van:

stortbak stuk	€	335,00
toiletspot exclusief bril stuk	€	225,78
closetbril stuk	€	95,00
closetrolhouder stuk	€	26,50
fonteintje exclusief kraan stuk	€	136,74
wastafel exclusief kraan stuk	€	425,00
kranen (fontein) stuk	€	125,00
mengkraan stuk	€	135,00
glijstang stuk	€	119,00
douchekop en slang stuk	€	95,00
planchet stuk	€	49,82
spiegel stuk	€	69,00

### **Elektra**

Vernieuwen van:

schakelaars stuk	€	90,00
wandcontactdozen stuk	€	90,00
combinatie schakelaar/wandcontactdoos stuk	€	110,00
wasmachineschakelaar stuk	€	53,00
beltrafo stuk	€	78,44

### **CV**

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder

vervangen van:		
kamerthermostaat stuk	€	250,00
vulset stuk	€	35,00
radiator stuk	€	375,00

### Hang & sluitwerk

Vernieuwen van:		
deurschild binnendeur inclusief krukstel stuk	€	26,50
deurschild buitendeur inclusief greep en kruk stuk	€	66,78
binnenslot stuk	€	37,10
bergingslot stuk	€	97,52
achterdeurslot - insteekslot stuk	€	126,14
voordeurslot - Lips stuk	€	127,20
cilinder profiel of rond stuk	€	53,00
raamboompje/-grendel stuk	€	42,40
vrij/bezet-garnituur compleet vervangen stuk	€	37,10
vervangen penslot stuk	€	139,92
Sleutels bijmaken per stuk	€	28,62

Deze prijzen zijn richtprijzen in Euro's, exclusief BTW. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden kan van deze prijzen worden afgeweken.

### Overige tarieven

Mutatie: de schade vergoeding wordt verhoogd met inspectie- en administratiekosten. Deze bedragen 5% van de schadesom (incl. BTW, met een minimum van.	€	58,30
Indien u huurderonderhoud laat uitvoeren door uw Verhuurder, worden de aanneemkosten verhoogd met 5% administratiekosten (incl.BTW) met een minimum van	€	37,10
Niet gecertificeerde sleutel	€	26,50
Gecertificeerde sleutel € 35,00	€	37,10
Parkeren, pas/kaart € 70,00	€	74,20
Parkeren, sleutel € 35,00	€	37,10
Parkeren garage box, zender € 100,00	€	106,00
Parkeren handzender Q-park € 150,00	€	159,00
Elektronische sleutel E-Key € 70,00	€	74,20
DPI sleutel € 35,00	€	37,10
Algemene toegangsdeur / fietsenstalling € 35,00	€	37,10
Algemene toegangsdeur / voordeur € 35,00	€	37,10
Algemene toegangsdeur / elektronisch € 35,00	€	37,10
Keersleutel € 35,00	€	37,10
Elektronischesleutel / Teardrop	€	37,10

