

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE 1 JANUARI 2023

### Artikel 1 Onderdeel van de huurovereenkomst

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.3 Deze Algemene Huurvoorwaarden hebben betrekking op de onzelfstandige woonruimte, hierna te noemen 'het gehuurde'.

### Artikel 2 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Bij aanvang van de huur inspecteren huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk. Ook stellen zij samen een beschrijving van het gehuurde op. De verhuurder maakt bij de inspectie foto's van het gehuurde. In de beschrijving wordt in ieder geval het volgende vastgelegd:

- de staat van het gehuurde;
- de termijn waarbinnen mogelijke gebreken of beschadigingen aan het gehuurde door verhuurder worden verholpen.

Aan de beschrijving van het gehuurde worden de foto's toegevoegd die bij de inspectie zijn gemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving.

### Artikel 3 Huurbetaling en huurprijsaanpassing

- 3.1 De huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen bij vooruitbetaling en in zijn geheel via automatische incasso, vóór de eerste van iedere maand.
- 3.2 De huurder zal zich bij het voldoen van zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening.
- 3.3 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor de servicekosten.
- 3.4 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet of de in de huurovereenkomst bepaalde wijze.

### Artikel 4 Gebruik, overlast, onderhuur en in gebruik geven

- 4.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
- 4.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 4.3 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt. Ook dient de huurder ervoor te zorgen dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken.
- 4.4 Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het verzoek tot toestemming moet schriftelijk bij verhuurder worden ingediend.
- 4.5 Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan om in het gehuurde een bedrijf uit oefenen.

### Artikel 5 Meldplicht gebreken

- 5.1 Huurder moet een gebrek aan het gehuurde (in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW) direct schriftelijk aan de verhuurder melden. De verhuurder is dan op de hoogte van het gebrek en kan zo snel mogelijk maatregelen nemen. De huurder kan het gebrek ook melden via het contactformulier op de website van verhuurder of via 'Mijn Vidomes'. Als de huurder een ontvangstbevestiging heeft ontvangen, dan is de melding geregistreerd bij de verhuurder.
- 5.2 Verhuurder is verplicht om op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:
  - a. het verhelpen van het gebrek onmogelijk is;
  - b. het verhelpen van het gebrek uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen;
  - c. het kleine herstellingen betreft in de zin van de wet;
  - d. het gebreken betreft voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is;
  - e. het onderhoud aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen betreft. Dit onderhoud komt voor rekening en risico van huurder, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen.

### Artikel 6 Onderhoud en reparaties voor rekening van huurder

Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Hieronder vallen onder andere:

- het schoonhouden van het gehuurde;
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen e.d.;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

### Artikel 7 Schade aan het gehuurde

- 7.1 De huurder voorkomt schade aan het gehuurde en neemt in het bijzonder bij brand, storm, vorst en wateroverlast (bijvoorbeeld door hevige regenval) schade beperkende maatregelen. Bij schade of dreigende schade aan het gehuurde maakt de huurder daarvan direct telefonisch melding bij de verhuurder via het telefoonnummer dat op de website van de verhuurder staat. De huurder doet de melding daarna ook direct schriftelijk als omschreven in artikel 5.1.

- 7.2 De huurder is aansprakelijk voor de schade die aan het gehuurde is ontstaan door zijn toedoen of nalatigheid. De huurder is evengoed aansprakelijk voor schade die door huisgenoten, huisdieren, of zijn bezoek aan het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten wordt toegebracht.
- 7.3 Verhuurder adviseert huurder om een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

#### **Artikel 8 Inspectie en gedoogplicht, dringende werkzaamheden**

- 8.1 De huurder stelt de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid het gehuurde op gebreken te controleren, te repareren, onderhoud uit te voeren en de standen van (warmte)eters op te nemen. In de gelegenheid stellen, als opgenomen in dit artikel, betekent onder andere dat de huurder tijdens of na kantooruren de deur voor de verhuurder opent en verhuurder, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaat tot het gehuurde om controles of werkzaamheden uit te voeren en daarvoor eventueel meubilair te verplaatsen. De verhuurder informeert de huurder voor zover mogelijk vooraf over het bezoek door of namens verhuurder.
- 8.2 De huurder stelt de verhuurder in de gelegenheid om dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde, of in de naastgelegen woningen, uit te voeren. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden waarvan het noodzakelijk is dat de werkzaamheden niet tot het einde van de huurovereenkomst kunnen wachten. Voorbeelden hiervan zijn;
- het verhelpen van een lekkage, het controleren, repareren of vervangen van de cv-installatie en
  - het verwijderen van asbest.
- 8.3 De huurder is aansprakelijk voor de kosten die zijn ontstaan doordat de huurder moedwillig zijn medewerking niet aan de verhuurder heeft verleend bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden.
- 8.4 De verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (bijvoorbeeld een aannemer). De huurder laat de derde die door de verhuurder is ingeschakeld evengoed in het gehuurde toe. Medewerkers van verhuurder en derden die door de verhuurder zijn ingeschakeld zullen zich vooraf legitimeren.

#### **Artikel 9 Renovatie**

De huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan renovatiewerkzaamheden die tot doel hebben de woning energiezuiniger of veiliger te maken. Ook staat de huurder toe dat bestaande onderdelen van het gehuurde door een eigentijdse variant worden vervangen. Verhuurder zal huurder van tevoren op de hoogte stellen van deze werkzaamheden.

Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij de huurder daarvoor een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als meer dan 55% van de huurders van het complex die hun stem hebben uitgebracht instemt. Als de huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, is de huurder hieraan gebonden indien hij niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat meer dan 55% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen. Dringende gevallen zijn daarbij uitgezonderd.

#### **Artikel 10 Zelf aangebrachte voorzieningen**

Huurder mag geen veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde en buitenzijde van het gehuurde van het gehuurde aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

#### **Artikel 11 Beëindiging van de overeenkomst**

- 11.1 Zowel huurder als verhuurder kunnen de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegdatum moet op een werkdag vallen. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief.
- 11.2 Voor zover en indien tussen partijen een overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, kan de huurovereenkomst niet eerder dan tegen het einde van de overeengekomen periode worden opgezegd.
- 11.3 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde met wederzijds goedvinden de overeenkomst beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
- 11.4 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De verhuurder legt in een rapport vast welke herstellingen de huurder nog moet uitvoeren om het gehuurde conform de in artikel 2 genoemde beschrijving aan verhuurder op te leveren. In het inspectierapport staat een schatting van de kosten die aan de door huurder uit te voeren herstellingen verbonden zijn. Huurder en verhuurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 11.5 Op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, wordt een eindinspectie in de woning uitgevoerd. Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of de huurder het gehuurde heeft opgeleverd conform de in artikel 2 genoemde beschrijving. Tijdens de eindinspectie levert de huurder alle sleutels bij de verhuurder in.
- 11.6 De herstelwerkzaamheden die de huurder, op de datum waarop de sleutels van het gehuurde worden ingeleverd, niet heeft uitgevoerd, laat de verhuurder op kosten van huurder uitvoeren.

#### **Artikel 12 Oplevering**

- 12.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, bezemschoon en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

- 12.2 Ongeacht de beschrijving bij aanvang van de huur moet de huurder bij het einde van de huur het gehuurde zodanig opleveren dat blijkt dat de huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen zoals die zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat houdt onder meer in dat het gehuurde met een verzorgde buitenruimte, zoals tuin of balkon moet worden opgeleverd.
- 12.3 Als de huurder de woning niet volledig heeft ontruimd na het eindigen van de huur, dan mag de verhuurder de achtergebleven spullen weggooien. Als de verhuurder kosten moet maken om de woning leeg te halen, komen deze voor rekening van de huurder. Hetzelfde geldt voor de kosten die de verhuurder moet maken om de woning schoon te maken of in de oorspronkelijke staat te brengen.

#### **Artikel 13 Boetes**

- 13.1 Als de huurder de bepalingen uit artikel 1.6, 6 t/m 15 en/of artikel 18 uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, dan is de huurder verplicht een onmiddellijk opeisbare boete te betalen aan de verhuurder zoals staat vermeld in de "Tarievenlijst boetes 2017". Deze tarievenlijst maakt deel uit van deze Algemene Huurvoorwaarden en is te lezen op de website van verhuurder: [vidomes.nl/tarievenlijst](https://vidomes.nl/tarievenlijst)
- 19.2 Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarop de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 19.3 Naast een boete heeft de huurder nog steeds de verplichting om de Algemene Huurvoorwaarden na te leven en heeft verhuurder het recht om nakoming, ontbinding, schadevergoeding of anderszins van de huurder te vorderen.