

HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPAALEN TIJD

De ondergetekenden:

_____, verhuurder

en

_____, huurder

In aanmerking nemende:

- a. Dat verhuurder eigenaar is van de zelfstandige woonruimte gelegen aan de Korte Leidsedwardsstraat 179 - 1 & 2 voor te Amsterdam, hierna te noemen "het gehuurde";
- b. Dat huurder/bewoner de onder a bedoelde woonruimte voor onbepaalde tijd van verhuurder wenst te huren;
- c. Dat verhuurder bereid is deze woonruimte voor onbepaalde tijd aan huurder te verhuren;
- d. Dat deze huurovereenkomst een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is en derhalve geen maximale duur heeft;
- e. Dat deze huurovereenkomst niet is een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW;
- f. Dat partijen een datum wensen overeen te komen tot welke geen van beide partijen de huurovereenkomst kan opzeggen;
- g. Dat na de onder f bedoelde datum beide partijen bevoegd zijn de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van de desbetreffende wettelijke opzegtermijn en huurder bij opzegging door verhuurder de bescherming toekomt van artikelen 7:272 en volgende BW;
- h. Dat partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst willen vastleggen.

Komen het volgende overeen:

1. KERNGEGEVENS VAN DE HUUROVEREENKOMST

1.1 Verhuurder

Naam : _____
Geboorteplaats/datum : _____
Adres : _____
Postcode/Plaats : _____
Telefoonnummers : _____
Emailadressen : _____
Bankrekening IBAN : _____
t.n.v. : _____

1.2 Huurder

Naam : _____
Geboorteplaats/datum : _____
Paspoortnummer : _____
Werkgever/bedrijf : _____
Inschrijving K.v.K. : _____
Adres : _____
Postcode/Plaats : _____
Telefoonnummers : _____

$$\vdots$$

huisdieren niet toegestaan

Met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.

b. Datum voor welke geen van beide partijen de huur kan opzeggen : 08-01-2022

Betaling vooruit voor of op : eerste dag van elke betaalperiode, per automatische bankoverschrijving op rekening van verhuurder zoals vermeld in art. 1.1

In de verhuur en huur is (indien en voor zover aanwezig) tevens begrepen de in het gehuurde aanwezige stoffering, meubilering, overige inventaris en interne afwerking. Met interne afwerking wordt bedoeld de voor rekening van huurder komende wand- en plafondafwerking, zoals het schilderwerk daarvan. Voor het gebruik hiervan is huurder een afzonderlijke, in artikel 1.6b gespecificeerde vergoeding verschuldigd.

2.4 Inventarislijst/Staat van Onderhoud

Een inventarislijst van de in het gehuurde aanwezige stoffering, meubilering en overige inventaris, alsmede een beschrijving van (onder meer) de staat van onderhoud van het gehuurde bij aanvang van de huur, zullen worden opgemaakt op de wijze, zoals is omschreven in artikel 2.3 en volgende van de Algemene Bepalingen.

2.5 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door de huurder en leden van zijn/haar gezin dan wel, indien huurder huurt ten behoeve van zijn werknemer, door de bewoner en leden van zijn/haar gezin.

2.6 Bewoner

Indien de in artikel 1.2 genoemde huurder huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 genoemde bewoner, heeft het vermelden van de in artikel 1.3 genoemde bewoner te gelden als eenmalige toestemming van verhuurder als bedoeld in artikel 6.2 van de Algemene Bepalingen.

Huurder verbindt zich de bewoner te informeren aangaande de inhoud van deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen.

Huurder staat ervoor in dat de bewoner de voor huurder uit de huurovereenkomst en Algemene Bepalingen voortvloeiende verplichtingen - voor zover deze het gebruik van het gehuurde betreffen - naleeft als ware de bewoner zelf huurder.

Huurder is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de tijdige en correcte nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst en verklaart als eigen verplichtingen te zullen aanvaarden en naleven, alle door huurder aan bewoner gedelegeerde handelingen en door bewoner namens huurder aan verhuurder gedane toezeggingen.

3. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

3.1 Duur van de huurovereenkomst en tussentijdse opzegging door huurder

Deze huurovereenkomst vangt aan op het in artikel 1.5a vermelde tijdstip en loopt daarna, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.2 Opzegging van de huurovereenkomst

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden voor de eerste van een kalendermaand met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand door huurder en een opzegtermijn van drie kalendermaanden (plus één kalendermaand met een maximum van 6 kalendermaanden voor elk jaar dat de huur heeft geduurd) door verhuurder. Opzegging van de huur dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of een aangetekende brief.

3.3 Tot de in artikel 1.5b genoemde datum is opzegging van de huurovereenkomst door huurder of door verhuurder uitgesloten. Na deze datum is opzegging door beide partijen mogelijk. In geval van opzegging door verhuurder, is het bepaalde in artikelen 7:272 en volgende BW van toepassing.

3.4 Ontruiming

Huurder is gehouden om het gehuurde aan het einde van de overeengekomen huurperiode met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder onder levering van de sleutels.

4. BETALINGEN BIJ AANVANG HUUROVEREENKOMST

- 4.1 Huurder is verplicht om uiterlijk 10 dagen na de ondertekening van deze huurovereenkomst doch altijd voor de overhandiging aan hem van de sleutels van het gehuurde de totale huursom voor de eerste betaalperiode en de waarborgsom te voldoen.
- 4.2 Alle volgende betalingen van huurder aan verhuurder vinden plaats door overschrijving naar de in artikel 1.1 vermelde bankrekening.

5. INDEXERING

- 5.1 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst, één jaar na de in artikel 1.5a genoemde ingangsdatum.
- 5.2 De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand gelegen vier kalendermaanden voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand gelegen zestien kalendermaanden voor de wijzigingsdatum.
- 5.3 De nieuwe huurprijs zal nimmer lager zijn dan die van het voorafgaande jaar.
- 5.4 De verhuurder is verplicht de huurder schriftelijk van de nieuwe huurprijs in kennis te stellen minimaal één maand voor de wijzigingsdatum.

6. BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

- 6.1 Naast de ter beschikking stelling van het gehuurde en de eventueel daarin aanwezige roerende zaken, zullen door of vanwege verhuurder de leveringen en diensten, genoemd in artikel 1.6, worden verricht c.q. verleend.
- 6.2 De door huurder betaalde voorschotten als bedoeld in artikel 1.6 zullen periodiek, alsmede na het einde van de huurovereenkomst, verrekend worden op basis van de werkelijke kosten.
- 6.3 Indien door verhuurder feitelijk leveringen en diensten worden geleverd aan huurder die niet in de huurovereenkomst zijn genoemd, worden partijen geacht te zijn overeengekomen dat deze leveringen en diensten om niet worden geleverd.

7. VERKLARINGEN VAN VERHUURDER

Verhuurder verklaart dat hij voor het aangaan van deze huurovereenkomst kennis heeft genomen van de relevante wet- en regelgeving en - voor zover van toepassing - toestemming heeft verkregen van:

- de huiseigenaar of (daartoe bevoegde) beheerder, ingeval van onderverhuur;
- de gemeente;
- de vereniging van eigenaren;
- de hypotheeknemer(s);
- de verzekeraar(s).

8. ENERGIEPRESTATIE

Verhuurder heeft aan huurder bij de ondertekening van deze overeenkomst overhandigd een afschrift van een op het gehuurde betrekking hebbend document betreffende de energieprestatie, als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen overhandigd. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst dit document te hebben ontvangen.

9 BIJZONDERE BEPALINGEN

Hieronder volgen verkort aangeduide regelingen, waarvan de meeste ook zijn opgenomen in de Algemene Bepalingen en daarin nader zijn uitgewerkt.

- 9.1 Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich een inventarislijst en een opnamerapport met beschrijving van het gehuurde, voorzien van eventuele op- en aanmerkingen, te dateren en voor akkoord te tekenen. De inventarislijst en het opnamerapport zullen deel uitmaken van deze huurovereenkomst.
- 9.2 Veranderingen aan het gehuurde zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd.
- 9.3 Het is niet toegestaan een of meer huisdieren te houden in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 9.4 Het is huurder verboden zijn geluid- c.q. beeldinstallatie en/of muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren door burens.
- 9.5 Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd.
- 9.6 Alle eventuele beschadigingen aan het gehuurde of daarin aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder terstond gemeld te worden aan verhuurder.
- 9.7 Huurder is verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging aan potentiële kopers of nieuwe gebruikers van het gehuurde. Verhuurder zal eventuele bezichtigingen van tevoren aankondigen en in overleg met huurder plannen. Tevens zal huurder het aanbrengen van verkoop- of verhuuraankondigingen gedogen.
- 9.8 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres mededelen, zich uitschrijven uit de Basisregistratie Persoonsgegevens en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning opzeggen bij de gemeente.
- 9.9 Voor het einde van de huur zal het gehuurde geïnspecteerd worden door beide partijen. Het gehuurde dient door huurder opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin deze aanvaard is, zoals is vastgelegd in de aan deze huurovereenkomst gehechte woningomschrijving en inventarislijst. Indien huurder het gehuurde niet naar behoren en schoon heeft opgeleverd, zal verhuurder het gehuurde professioneel laten schoon maken en/of repareren en de kosten daarvan bij huurder in rekening brengen.
- 9.10 Het is niet toegestaan in het gehuurde te roken.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt te **Amsterdam** op 8 januari 2021

Bijlagen:

- Algemene Bepalingen Huurovereenkomst (versie 5 oktober 2016)
- woningbeschrijving
- inventarislijst
- document betreffende de energieprestatie

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST

1. Algemeen

- 1.1. Deze algemene bepalingen maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Is in de huurovereenkomst afgeweken van een bepaling in deze algemene bepalingen, dan geldt hetgeen in de huurovereenkomst is vastgelegd en is de bepaling waarvan is afgeweken niet van toepassing voor zover in de huurovereenkomst daarvan is afgeweken.
- 1.2. Huurder en verhuurder verklaring op de hoogte te zijn van het bestaan en de werking van de toetsingsbepaling als omschreven in artikel 7:249 van het Burgerlijk Wetboek en de aldaar genoemde termijnen.
- 1.3. Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of deze algemene bepalingen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.4. Indien een bepaling in de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van de nietige of vernietigde bepaling geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

2. Ter beschikking stelling en aanvaarding

- 2.1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder aan verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 2.2. Indien het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst niet beschikbaar is, is huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog aan hem ter beschikking wordt gesteld, geen huurprijs en geen bijkomende vergoedingen verschuldigd. Alle verplichtingen uit deze overeenkomst, met inbegrip van overeengekomen aanvangstermijn en huurtermijnen, schuiven op tot de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld. Huurder heeft geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding, tenzij de te late ter beschikkingstelling het gevolg is van opzet, schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder.
- 2.3. Bij aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder aan huurder, voor zover van toepassing, overhandigen:
 - a. minimaal twee sets van de sleutels van het gehuurde;
 - b. een inventarislijst;
 - c. een opnamerapport met een beschrijving van het gehuurde, waarin onder meer de staat van onderhoud van het gehuurde is vastgelegd;
 - d. een lijst van onderhoudsmonteurs c.q. firma's voor het algemeen onderhoud van het pand;
 - e. huisregels van de vereniging van eigenaren.
- 2.4. Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich de in artikel 2.3 genoemde inventarislijst en het opnamerapport met beschrijving van het gehuurde, voorzien van op- en aanmerkingen, te dateren en voor akkoord te tekenen.
- 2.5. Huurder zal verhuurder, uiterlijk binnen drie weken na het feitelijk betrekken van het gehuurde, informeren over eventuele beschadigingen c.q. gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn. Verhuurder verbindt zich de alsdan benodigde reparaties zonder uitstel en binnen redelijke termijn uit te voeren.
- 2.6. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde inventarislijst en het opnamerapport met beschrijving van het gehuurde, eventueel aangevuld met

de uit het bepaalde in artikel 2.4 bedoelde op- en aanmerkingen. De inventarislijst en het opnamerapport maken deel uit van de huurovereenkomst.

- 2.7. Huurder is vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor het gehuurde of, indien de sleutels van het gehuurde in afwijking van artikel 1.5 van de huurovereenkomst, op een eerder tijdstip aan huurder ter beschikking zijn gesteld, vanaf het tijdstip dat huurder de sleutels heeft ontvangen.

3. Bestemming en gebruik

- 3.1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en het gehuurde gedurende de huurtijd daadwerkelijk zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal eventueel bestaande zakelijke rechten respecteren voor zover deze hem niet wezenlijk benadelen en van overheidswege en/of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in acht nemen.
- 3.2. Huurder zal ervoor zorgdragen dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden, veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in het gehuurde bevinden en voor wie huurder verantwoordelijk is.
- 3.3. Huurder zal de mondelinge of schriftelijke voorschriften, respectievelijk instructies van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
 - a. het gebruik van het gehuurde;
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.
 - c. het onderhoud van de eventueel tot het gehuurde behorende tuin(en).
- 3.4. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Zijn ten aanzien van het gehuurde huisregels vastgesteld, dan is huurder verplicht het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen te gebruiken met inachtneming van die regels.
- 3.5. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking. Onder harde vloerbedekking wordt onder meer houten vloerdelen, parket, laminaat, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum verstaan. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de wijze waarop geluidsisolatie wordt toegepast. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt en indien verhuurder klachten van geluidsoverlast van omwonenden ontvangt, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 10,- voor elke dag of gedeelte van een dag dat huurder weigert de harde vloerbedekking blijvend te vervangen door zachte vloerbedekking, met een maximum van € 5.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.

4. Hoofdelijkheid, medehuur

- 4.1. 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. Dit geldt ook voor de erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder.
- 4.2. Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurschap, verliest zijn huurschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 4.3. Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt,

dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

- 4.4. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder. Dit onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing waarbij dit bepaald is, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij jegens verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

5. Vijfjaarlijkse huurprijsherziening

- 5.1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst, is elke partij bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaaarde te verlangen (huurprijsherziening). Een huurprijsherziening kan voor het eerst plaatsvinden 5 jaren, niet zijnde kalenderjaren, na de aanvang van de huurovereenkomst en vervolgens steeds na een periode van 5 opeenvolgende jaren na de laatste huurprijsherziening.
- 5.2. Indien een partij van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening op grond van het vorige lid gebruik wenst te maken, dient hij zijn wens daartoe uiterlijk 3 kalendermaanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan, per aangetekende brief aan de andere partij kenbaar te maken.
- 5.3. Mochten partijen 1 maand voor de voorgestelde ingangsdatum van de te herziene huurprijs niet tot overeenstemming zijn gekomen over de nieuwe huurprijs, dan zal de huurprijs door drie deskundigen in de waardering van onroerende zaken bij wege van bindend advies worden vastgesteld. De deskundigen stellen de huurprijs vast op basis van de markthuurwaarde van het gehuurde op de door de betreffende partij voorgestelde ingangsdatum van de te herziene huurprijs. De deskundigen betrekken geen andere omstandigheden dan de markthuurwaarde van het gehuurde in hun oordeel. Van deze drie deskundigen wordt door iedere partij één deskundige aangewezen binnen 14 dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen gezamenlijk de derde deskundige aanwijzen. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen voormelde termijn in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen 14 dagen nadat zij zijn aangewezen de derde deskundige aanwijzen, zal de derde deskundige op verzoek van de meest gereede partij worden benoemd door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen. De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na hun aanstelling. De kosten die gemoeid zijn met het advies zullen gelijkelijk door partijen worden gedragen.
- 5.4. Indien beide partijen het erover eens zijn dat met het advies van één deskundige kan worden volstaan en zij over de persoon van de te benoemen deskundige overeenstemming hebben, zal in afwijking van het bepaalde in het vorige lid deze deskundige de huurprijs tussen partijen bij wege van bindend advies en voor het overige op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald nader vaststellen. De kosten die gemoeid zijn met diens advies zullen gelijkelijk door partijen worden gedragen.
- 5.5. De deskundigen dienen bij de herziening van de huurprijs rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals bijvoorbeeld de bestemming, de ligging, de grootte en de indeling van het gehuurde. Door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen blijven buiten beschouwing.

6. Verboden, toestemming verhuurder

- 6.1. Het is huurder verboden om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:
 - a. andere personen bij zich te doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren
 - b. aan het gehuurde een andere bestemming dan woonruimte te geven;

- c. in, aan of op het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen (het plaatsen van schotels of antennes voor televisie resp. radioverkeer daaronder begrepen);
 - d. de (indien van toepassing) in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering te wijzigen, vervangen en/of buiten het gehuurde te brengen;
 - e. in het gehuurde huisdieren te houden.
- 6.2. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt uitdrukkelijk niet voor opvolgende gevallen. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 6.3. Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 6.1 sub a verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 6.4. Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 6.1 sub b verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 6.5. Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 6.1 sub c verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 40 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 8.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 6.6. Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 6.1 sub d verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 30 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 6.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 6.7. Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikel 6.1 sub e verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 6.8. Huurder zal het gehuurde voortdurend en dagelijks als een goed huurder gebruiken en daarin zijn hoofdverblijf houden. Daartoe is het huurder onder meer verboden het gehuurde en/of de woonomgeving te vervuilen, om in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de woonomgeving, om zich onbetamelijk te gedragen, zowel in als buiten het gehuurde en in de kantoor- en andere ruimten van verhuurder en in het gehuurde stoffen en/of zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik.
- 6.9. Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren en/of aan één of meer derden in gebruik te geven. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 1.500, te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 50,00 per dag, met een maximum van de totale boete van € 10.000, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 6.10. Het is huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van het gehuurde aan één of meer derden af te staan. Dit verbod betreft ook de verhuur of ingebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Indien huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij aan verhuurder een boete verschuldigd ter hoogte van € 2.500, te vermeerderen met tweemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag, met een minimum van € 100,00 per dag, met een maximum van de totale boete van € 25.000, gedurende welke huurder dit verbod overtreedt. Indien verhuurder toestemming als in de eerste volzin van deze bepaling bedoeld

verleent, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

- 6.11. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals voorbereidingshandelingen ten aanzien van het hebben, kweken, doorvoeren, verhandelen e.d. van verdovende middelen als bedoeld in deze wet. Indien huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een boete verschuldigd van € 10.000,--, onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

7. Onderhoudsverplichting huurder. Kosten huurder

- 7.1. Huurder is verplicht voor zijn rekening de kleine herstellingen, daaronder begrepen dagelijks en preventief onderhoud, te verrichten als bedoeld in artikel 7:217 BW en het Besluit Kleine Herstellingen.
- 7.2. Onder kleine herstellingen worden verstaan:
- a. de herstellingen die bij normaal gebruik door een huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan de woonruimte kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die op voor huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijke en gangbaar materiaal en gereedschap kunnen worden verricht, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van huurder;
 - b. alle herstellingen die ingevolge een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 7:240 BW als kleine herstelling worden aangemerkt.
- 7.3. De kosten van alle van overheidswege opgelegde belastingen en heffingen, die verband houden met het gebruik van het gehuurde, komen, voor zover deze volgens de wet kunnen worden doorberekend aan huurder, voor rekening van huurder, ook als de kosten bij verhuurder in rekening worden gebracht.
- 7.4. De kosten van het gebruik van water, gas, elektriciteit of andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering, de meterhuur en het transport zijn voor rekening van huurder.
- 7.5. De kosten voor aansluiting en abonnement van telefoon, televisie, radio en overige communicatiemiddelen, zijn voor rekening van huurder.
- 7.6. De kosten van bestrijding van ongedierte zijn voor rekening van huurder.
- 7.7. De meerkosten voor het verbruik van de centrale verwarming zullen aan de hand van de afrekening van de VVE voor rekening van huurder zijn, indien het gehuurde een onderdeel van een flatgebouw is en de kosten van de centrale verwarming, welke jaarlijks aangepast worden aan het gemiddeld gebruik bij de totale huurprijs zijn inbegrepen.
- 7.8. De verzekeringspremies van al hetgeen door huurder in het gehuurde wordt ingebracht zijn voor rekening van huurder.
- 7.9. De kosten van het onderhouden van balkon, tuin en siertegels en zonwering alsmede het maaien en snoeien van de aanwezige perken en struiken of bomen zijn voor rekening van huurder.
- 7.10. Verhuurder is bevoegd om indien huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te (laten) verrichten.

8. Onderhoudsverplichting verhuurder. Kosten verhuurder.

- 8.1. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken, als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW, te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden, redelijkerwijze niet van verhuurder te vergen zijn.
- 8.2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet ten aanzien van:
 - a. kleine herstellingen als bedoeld in artikelen 7.1 en 7.2;
 - b. gebreken aan door huurder, met of zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte
 - c. veranderingen en toevoegingen;
 - d. gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.
- 8.3. Huurder is, indien hij constateert dat het gehuurde gebreken vertoont en/of wanneer een derde beweert recht op het gehuurde te hebben, verplicht hiervan onmiddellijk mededeling aan verhuurder te doen. Huurder is, indien hij nalaat mededeling te doen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.
- 8.4. Kosten van normale slijtage/ouderdom van het gehuurde en meegeleverde inventaris zijn voor rekening van verhuurder.
- 8.5. Het jaarlijks onderhoud van de centrale verwarming en geiser/boiler, en het vegen van de schoorsteen, zijn voor rekening verhuurder.
- 8.6. De servicekosten en, indien van toepassing, het voorschot centrale verwarming, van de vereniging van eigenaren, zijn voor rekening van verhuurder, zulks onverminderd het recht van verhuurder deze kosten (gedeeltelijk) aan huurder door te berekenen als vastgelegd in de huurovereenkomst

9. Controle, inspectie, bezichtiging. Gedoogplicht huurder

- 9.1. Huurder zal verhuurder, alsmede personen die door verhuurder met de uitvoering van die werkzaamheden zijn belast, na legitimatie hunnerzijds, op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden voor het bezichtigen van het gehuurde bij voorgenomen wederverhuur of verkoop, het uitvoeren van controles en inspecties (waaronder begrepen het opnemen van meterstanden, het uitvoeren van herstelwerkzaamheden en dergelijke). Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 20 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 4.000, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en schadevergoeding te vorderen.
- 9.2. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.00 en 18.00 uur en - voor zover redelijkerwijs mogelijk - ten minste 24 uur tevoren worden aangekondigd.
- 9.3. Indien verhuurder gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde dan wel op, in of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw moet uitvoeren, dan zal huurder daartoe gelegenheid geven en het eventuele ongemak moeten gedogen.
- 9.4. Het in artikel 9.3 bepaalde geldt ook, indien verhuurder op grond van het burennrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 9.5. Huurder kan ter zake het gelegenheid geven tot controle en inspectie en het gedogen van de in artikelen 9.3 en 9.4 bedoelde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de huurprijs vorderen. Huurder zal, indien noodzakelijk, eventueel met of zonder toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen (tijdelijk) verwijderen.

10. Schade, aansprakelijkheid

- 10.1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die 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.

- 10.2. Huurder is voorts aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door personen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.
- 10.3. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten.
- 10.4. Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.
- 10.5. 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.
- 10.6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het huurgenot door derden.

11. Waarborgsom/bankgarantie

- 11.1. Huurder zal aan verhuurder de in artikel 1.6 van de huurovereenkomst genoemde waarborgsom voldoen resp. een bankgarantie doen stellen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn. Over de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed. De bankgarantie dient te worden gesteld conform een door verhuurder ter beschikking gesteld model. De bankgarantie dient te allen tijde een looptijd te hebben tot ten minste 2 maanden na afloop van de huurovereenkomst.
- 11.2. Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen.
- 11.3. Verhuurder verbindt zich het bedrag van de waarborgsom zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst, aan huurder terug te betalen resp. de bankgarantie te retourneren, zo nodig na aftrek van hetgeen verhuurder alsnog nog van huurder te vorderen mocht hebben.

12. Betalingen

- 12.1. Huurder dient de huurprijs en de overige vergoedingen als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst steeds door middel van een automatisch betalingsopdracht en bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van iedere maand te voldoen op de bankrekening van verhuurder als genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst. Bij niet betaling is huurder vanaf de tweede dag van de maand voor de betreffende termijn in verzuim.
- 12.2. Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige korting, opschorting of verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening of opschorting (semi-)dwingendrechtelijk uit de wet voortvloeit.
- 12.3. Huurder is niet gerechtigd de huurovereenkomst buitengerechtelijk al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk te ontbinden en/of zijn huurbetalingsverplichting al dan niet gedeeltelijk en/of tijdelijk buitengerechtelijk ongedaan te maken.

13. Verzuim

- 13.1. Huurder is, indien op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst een termijn is gesteld, in verzuim door het enkele verloop van die termijn.
- 13.2. Is op de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst geen termijn gesteld, dan is huurder in verzuim indien hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming is gegeven, tekort blijft komen in de nakoming van de betreffende verplichting.

- 13.3. Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1,5% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom, gerekend vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als volle maand aangemerkt.
- 13.4. Verhuurder heeft, indien en zodra huurder in verzuim is, steeds het recht nakoming of ontbinding te verlangen, al dan niet met aanvullende en/of vervangende schadevergoeding, zonder dat daarvoor enige nadere ingebrekestelling vereist is.
- 13.5. Alle redelijke buitengerechtelijke kosten (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) die verhuurder moet maken omdat huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn voor rekening van huurder.

Onder redelijke buitengerechtelijke kosten worden verstaan de door verhuurder gemaakte advocaatkosten, deurwaarderskosten, kosten van een incassobureau of van een andere derde, te vermeerderen met de door verhuurder zelf gemaakte kosten. Deze kosten worden gesteld op ten minste € 250,00 per gebeurtenis of, indien de verplichting waarmee huurder in verzuim is de betaling van een geldsom betreft, 15% van de opeisbaar verschuldigde geldsom met een minimum van € 250,00.

14. Inspectie bij einde huur

- 14.1. Voor of bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en de zich daarin bevindende inventaris inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende (herstel-) werkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Huurder dient hiervoor tijdig een afspraak met verhuurder te maken.
- 14.2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- 14.3. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst geen medewerking verleent aan het opmaken van een inspectierapport, geldt het inspectierapport van verhuurder als bindend tussen partijen.
- 14.4. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 14.5. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
- 14.6. Verhuurder zal huurder, uiterlijk binnen twee weken na de eindoplevering, informeren over eventuele ernstige beschadigingen c.q. gebreken, welke ten tijde van de inspectie niet geconstateerd zijn.

15. Teruggave bij einde huur

- 15.1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, geheel ontruimd, schoon en onder overhandiging van de sleutels aan verhuurder teruggeven. Huurder/bewoner is verplicht zich uit te schrijven als de overeenkomst is beëindigd.
- 15.2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 2.3b bedoelde inventarislijst en de beschrijving van het gehuurde, blijkt dat:
- a. huurder zijn verplichting tot het uitvoeren van kleine herstellingen als bedoeld in artikelen 7.1 en 7.2 is nagekomen;
 - a. huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 10 aansprakelijk is, heeft hersteld;

- b. door huurder, met toestemming van verhuurder aangebrachte, veranderingen en toevoegingen, in goede staat van onderhoud verkeren;
 - c. door huurder, zonder toestemming van verhuurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen dan wel veranderingen en toevoegingen ter zake waarvan verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming als bedoeld in artikel 6.2 de ongedaanmaking heeft bedongen, door huurder ongedaan zijn gemaakt.
- 15.3. Indien het gehuurde door huurder niet schoon is teruggegeven, heeft verhuurder het recht de schoonmaakkosten bij huurder in rekening te brengen aan de hand van de offerte van een erkend schoonmaakbedrijf. Voorts heeft verhuurder het recht om, indien huurder al dan niet met toestemming van verhuurder huisdieren in het gehuurde heeft gehouden, het gehuurde voor rekening van huurder door reinigingsbedrijf te (doen) ontsmetten.
- 15.4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen.
- 15.5. Huurder is aan verhuurder schadevergoeding wegens huurderving verschuldigd indien aan hem te wijten is dat er na beëindiging van de huurovereenkomst nog herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Die schadevergoeding wordt per dag berekend en stemt overeen met de prijs van het gehuurde. Die schadevergoeding wordt berekend op basis van de in het betreffende kalenderjaar verschuldigde totale huursom gedeeld 365 dagen.

16. Domiciliekeuze

- 16.1. Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, tenzij huurder het gehuurde heeft gehuurd ten behoeve van zijn werknemer. In dat geval worden alle mededelingen van verhuurder gedaan aan het adres van huurder als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst.
- 16.2. Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is resp. wanneer hij niet langer kantoor houdt op het adres als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst, verhuurder terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
- 16.3. Voor het geval huurder zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder het gehuurde verlaat resp. niet langer kantoor houdt op het adres als vermeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst blijft resp. zal het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder (worden) aangemerkt.

17. Wet bescherming persoonsgegevens. Indexering bedragen

- 17.1. Huurder geeft, door ondertekening van de huurovereenkomst, toestemming aan verhuurder (en de eventueel door verhuurder aangestelde beheerder) om de persoonsgegevens van huurder en de leden van zijn gezin in een bestand op te nemen en te verwerken.
- 17.2. Alle in deze algemene bepalingen genoemde bedragen worden jaarlijks aangepast op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst, één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst, een en ander met toepassing van de jaar-op-jaar methode.

18. Geschillen

- 18.1. Indien de huurovereenkomst (mede) is opgemaakt in een andere dan de Nederlandse taal, zal de Nederlandse tekst tussen partijen bindend zijn en zal het geschil worden beoordeeld aan de hand van het toepasselijke Nederlandse recht.
- 18.2. De Nederlandse rechter is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van de in artikel 18.1 bedoelde geschillen.

De auteursrechten van deze algemene bepalingen zijn voorbehouden aan de V.V.A. Zonder schriftelijke toestemming mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt en/of bewerkt op welke wijze dan ook. © 2016

[versie 5 oktober 2016]