



# *Algemene Huurvoorwaarden 2023*

**CAZAS**  
wonen

# / Algemene Huurvoorwaarden

## **Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

- 1.1** Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2** Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

## **Artikel 2 Meer dan één huurder**

- 2.1** De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2** Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3** De huurprijs, de kosten voor (collectieve) nuts-voorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
- 2.4** Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.5** Verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder (vb. voldoening van een geldsom), bevrijdt nakoming aan één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting, ook tegenover de andere huurder(s).

## **Artikel 3 De terbeschikkingstelling van het gehuurde**

- 3.1** Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum ter beschikking stellen aan huurder, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2** Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3** Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben aanvaard.

## **Artikel 4 Huurprijs en servicekosten**

- 4.1** Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor (collectieve) nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt dan dus geen verrekening plaats.
- 4.2** Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijke voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.3** Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

# / Algemene Huurvoorwaarden

Onder zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, worden tevens verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

**4.4** Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en- verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

**4.5** Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten als bedoeld in dit artikel wordt geen rente vergoed aan, respectievelijk in rekening gebracht bij, huurder.

**4.6** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft: vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);

- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

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

**5.1** Verhuurder is verplicht het gehuurde op de ingangsdatum aan huurder ter beschikking te stellen door afgifte van de bij de buitendeuren en eventuele garages, bergingen en lift behorende sleutels.

**5.2** Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

## **Artikel 6 De algemene verplichtingen van de huurder**

**6.1** Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

## / Algemene Huurvoorwaarden

- 6.2** Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige vorm van verrekening, tenzij verrekening op grond van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek is toegestaan.
- 6.3** Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals een goed huurder dat behoort te doen. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegen huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.4** Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.5** Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.
- 6.6** Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-.
- 6.7** Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).
- 6.8** Huurder moet ervoor zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder andere verstaan iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel of prostitutie in of nabij het gehuurde.
- 6.9** Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze Algemene Huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging. Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden.

## / Algemene Huurvoorwaarden

- 6.10** Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Ook balkons dienen een verzorgde indruk te maken.
- Voor meer inhoudelijke informatie over onze actuele tuin richtlijnen, verwijzen wij naar onze website via deze link. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 6.11** Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor (tijdelijke) opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken (waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk alsmede lachgas) en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, scootmobiel, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken (waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk alsmede lachgas) en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 6.12** Huurder dient gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij te houden, geen poorten of obstakels te plaatsen en achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken.
- 6.13** Het is huurder niet toegestaan het dak van het gehuurde te (doen) betreden, tenzij verhuurder hier vooraf schriftelijk toestemming voor heeft gegeven (bijvoorbeeld voor het betreden van het dak van de bergruimte).
- 6.14** Huurder zal de voorschriften en/of de instructies van verhuurder opvolgen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
  - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
  - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 6.15** Huurder zal het gehuurde uiterlijk binnen acht weken na ingangsdatum huur voorzien (en voorzien houden) van behoorlijke meubilering en stoffering. In het gehuurde dient een zodanige vloerafwerking te worden aangebracht dat er voldoende geluidsdemping is. Huurder plaatst onder een harde vloerafwerking een geluidsisolerende ondervloer, ter voorkoming van geluidsoverlast. Deze geluidsisolerende ondervloer zorgt voor een geluidsvermindering van minimaal 10 decibel zoals vastgelegd in de geldende geluidsnormen (NEN-ISO).
- 6.16** Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder moet ontstane of dreigende schade (door welke oorzaak dan ook) en gebreken aan het gehuurde, direct aan verhuurder melden. Bij nalatigheid zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 6.17** Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
- 6.18** Huurder zal verhuurder in het gehuurde toelaten als verhuurder wil controleren of huurder de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet (naar behoren) naleeft, als verhuurder (onderhouds)werkzaamheden wil uitvoeren of meterstanden, warmtemeters en dergelijke wil controleren. Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen die voornoemde handelingen verrichten, en, desgevraagd een deugdelijke legitimatie kunnen tonen.

# / Algemene Huurvoorwaarden

**6.19** Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## **Artikel 7 De herstellingen door huurder**

**7.1** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden en netjes achterlaten van gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld na bezoek al dan niet met huisdieren), waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke achterpaden en binnenplaatsen.

**7.2** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

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

**8.1** Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

**8.2** Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende (onderhouds)werkzaamheden of renovatie.

**8.3** Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van

de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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

**8.5** Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort, kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder, kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.

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

**9.1** Huurder mag veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen, 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. Verhuurder kan zonder opgave van redenen te allen tijde veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde weigeren.

# / Algemene Huurvoorwaarden

**9.2** De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen 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.

**9.3** Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

**9.4** 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.

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

**9.6** Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.

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

## **Artikel 10 De beëindiging van de huur**

**10.1** Opzegging van de huurovereenkomst moet schriftelijk worden gedaan in een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

**10.2** Huurder kan op welke grond dan ook opzeggen tegen elke dag van een kalendermaand, zolang deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In die gevallen kan opgezegd worden tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder moet een opzegtermijn van één maand in acht nemen.

**10.3** Verhuurder moet bij opzegging van de huurovereenkomst een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht nemen. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken het gehuurde in gebruik heeft gehad, tot ten hoogste zes maanden.

**10.4** Verhuurder mag alleen opzeggen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

**10.5** Huurder is verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, indien verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.

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

**11.1** Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de sleutels aan verhuurder af te geven. Huurder moet verder het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder opleveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Normale slijtage komt voor rekening en risico van verhuurder. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

**11.2** Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een inspectierapport 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 inspectierapport.

## / Algemene Huurvoorwaarden

**11.3** Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

1. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën, vloerafwerking en dergelijke;
2. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
3. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
4. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

**11.4** Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet is nagekomen, is verhuurder bevoegd alle werkzaamheden die daardoor nodig zijn, op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn of haar rekening.

**11.5** In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan opvolgend huurder, op voorwaarde dat huurder deze overdracht wel schriftelijk heeft doorgegeven aan verhuurder.

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

**12.1** Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is ten opzichte van verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van personen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

**12.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, zinkgaten, en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

### **Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder**

**13.1** 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.

# / Algemene Huurvoorwaarden

**13.2** Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,--.

## Artikel 14 Belastingen en andere heffingen

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

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing. Als de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Artikel 15 Boete

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,-- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex,

Alle Huishoudens per kalenderdag met een maximum van € 15.000,--, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

## Artikel 16 Overige bepalingen

**16.1** Als een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen hun gelding behouden. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen, hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

**16.2** Als het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of (huishoudelijke) reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

**16.3** Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

**16.4** Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

# / Algemene Huurvoorwaarden

**CAZAS**  
wonen

T 088 012 90 00 - I [www.cazaswonen.nl](http://www.cazaswonen.nl) - E [info@cazaswonen.nl](mailto:info@cazaswonen.nl) - **Bezoekadres** Oslolaan 2, Woerden -  
**Postadres** Postbus 2171, 3440 DD Woerden - **Bank** NL17 RABO 0338 3005 38

*Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Januari 2023  
Handelend onder de naam Cazas Wonen.*