



Standaard algemene  
huurvoorwaarden

Huurovereenkomst  
zelfstandige woonruimte



# Huurvoorwaarden

## Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

### Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden (vastgesteld december 2009) maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken ten opzichte 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 huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2.** De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3.** 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 huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

- 2.4.** Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

### Artikel 3

- 3.1.** De verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2.** Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen de huurder en de verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De huurder en de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

## Servicekosten

### Artikel 4

- 4.1.** De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte 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 de verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2.** Het tussen de verhuurder en de huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere huurovereenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.3.** De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van 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. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## De algemene verplichtingen van de verhuurder

### Artikel 5

De 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 de huurder komen.

## De algemene verplichtingen van de huurder

### Artikel 6

- 6.1.** De 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 de verhuurder aangegeven wijze.

Is vanaf de eerste dag van de maand de huurder voor de termijn voor die maand in verzuim dan is hij wettelijke rente verschuldigd.

- 6.2.** De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3.** De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4.** De 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 en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

## **6.5. Onderhuur**

1. 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.
2. In geval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt als een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.
3. Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

**6.6.** De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege de huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

## **6.7. Overlast/hennep**

1. Het is huurder niet toegestaan:
  - a. In of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
  - b. Verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluichtingskanalen te gebruiken;
  - c. Hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
2. Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

## **6.8. Tuinonderhoud**

1. Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
2. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

- 6.9.** De 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. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan de verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van de huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van de huurder komen.

- 6.10.** In verband met controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal de huurder de verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder de verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens de verhuurder aangewezen personen.

- 6.11.** Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan blijft hij tegenover de 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 de verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

- 6.12.** Het is de huurder verboden roerende zaken, waaronder voertuigen, fietsen, vuilniszakken of andere voorwerpen, in gemeenschappelijke ruimten te plaatsen. Indien de huurder wel goederen in gemeenschappelijke ruimten stalt of deponeert, wordt de huurder geacht daarvan afstand te hebben gedaan. Deze goederen kunnen door de verhuurder, als eigenaar van het complex, naar eigen inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, worden verwijderd zonder dat er op de verhuurder enige bewaarplicht rust. De verhuurder is vrij om over deze goederen te beschikken. Hij heeft het recht, geheel naar eigen goeddunken, deze goederen af te voeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te slaan. Als de verhuurder de betreffende goederen heeft laten afvoeren en doen opslaan kan de huurder die goederen slechts van de verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen de verhuurder van de huurder te vorderen heeft. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende goederen ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

## De herstellingen door de huurder

### Artikel 7

- 7.1.** Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen.
- 7.2.** Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door de overheid of de verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

### Artikel 8

- 8.1.** De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.
- 8.2.** De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3.** Indien de verhuurder het complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wilt rooveren, zal hij de 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 de 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. De 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.

## Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

### Artikel 9

- 9.1.** Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2.** De verhuurder kan hier voorwaarden aan stellen die ondermeer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van 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 verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Bij aanvraag plaatsen volière, toestemming onder voorbehoud. De vogels mogen geen overlast veroorzaken waaronder geluid en stank.
- 9.3.** Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4.** De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 9.5.** De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

## De beëindiging van de huur

### Artikel 10

- 10.1.** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2.** Opzegging door de huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3.** Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4.** De opzegging door de verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5.** De huurder is verplicht, als de 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 11

- 11.1.** Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan de 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 de verhuurder komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in artikel 11 lid 3.
- 11.2.** Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.



- 11.3.** Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a De verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
  - b De huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer de verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
  - c Onverminderd het in dit lid bepaalde, is de 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.
- 11.4.** Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor als dan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.
- 11.5.** In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan de verhuurder is kennis gegeven.

## **De aansprakelijkheid van de huurder**

### Artikel 12

De 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.

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

### Artikel 13

- 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.
- 13.2.** 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,- vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

## Overige bepalingen

### Artikel 14

- 14.1.** 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 als 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.
- 14.2.** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften, omtrent het gebruik, in acht te nemen.

### Artikel 15

De huurder is verplicht ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2009, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze 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.

## Artikel 16

- 16.1.** 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.
- 16.2.** 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.

### **Baston Wonen**

Mercurion 20  
6903 PZ Zevenaar

Postbus 54  
6900 AB Zevenaar

Tel. 0316 - 58 03 58  
E-mail [info@baston.nl](mailto:info@baston.nl)  
[www.baston.nl](http://www.baston.nl)

Regel gemakkelijk  
en snel je zaken via  
<https://mijn.baston.nl>

### **Openingstijden kantoor**

Kijk voor de actuele openingstijden op onze website.

### **Telefonische bereikbaarheid**

Maandag tot en met vrijdag tussen 08.00 tot 12.30 uur.



**Baston Wonen**