

Inhoudsopgave

Getekende huurovereenkomst Norschoterweg 1 Barneveld dd 10-7-2025	2
Volledig getekende gebruiksovereenkomst schuur nabij Norschoterweg 1 dd 27-11-2025	32
Volledig getekende huurovereenkomst Norschoterweg 1-01 - bakhuisje.....	35

HUUROVEREENKOMST LEEGSTANDWET VOOR EEN TOT VERKOOP BESTEMDE WONING augustus 2024



Dit model is gebaseerd op het model 'Huurovereenkomst woonruimte' door de Raad van Onroerende zaken (ROZ) vastgesteld op 25 juli 2024. De tekst van dit model onder het kopje 'Ondergetekende', de considerans onder het kopje 'Nemen het volgende in aanmerking', artikel 1.2, artikel 3 en artikel 5 wijkt inhoudelijk af van het model 'Huurovereenkomst woonruimte'.

ONDERGETEKENDEN:

Naam: **Gemeente Barneveld**
Plaats: **Barneveld**
Straat: **Raadhuisplein 2**
Postcode: **3771 ER**
Telefoon: **140342**

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

, hierna te noemen '**Verhuurder**', (indien van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk);

EN

Naam: [REDACTED]
Voornamen: [REDACTED]
Geboorteplaats: [REDACTED]
Geboortedatum: [REDACTED]
Woonplaats: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]
Straat: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]@gmail.com
Mobiel: 06- [REDACTED]
Burgerlijke staat: [REDACTED]
Huwelijksgoederenrecht: [REDACTED]

, hierna te noemen '**Huurder**', (indien van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk)

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

verhuurder is eigenaar van de zelfstandige woonruimte te **Barneveld** aan **Norschoterweg 1**, postcode **3771 PE**;
- verhuurder heeft van Burgemeester en Wethouders van gemeente **Barneveld** een **Leegstandsvergunning** verkregen tot het aangaan van een huurovereenkomst als bedoeld in art. 15 Leegstandwet;

Paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend is 24 maanden, ingaande op 5 augustus 2025 en lopende tot en met 31 juli 2027;
- het nummer van de vergunning is zie bijlage;
- de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 5 tot en met 9, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst;
- artikel 232 en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek blijven buiten toepassing op deze huurovereenkomst, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264 Burgerlijk Wetboek;
- huurder wenst deze zelfstandige woonruimte van verhuurder met in achtneming van het bepaalde in voormelde vergunning te huren en verhuurder is bereid tot verhuur aan huurder over te gaan, één en ander op de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige woonruimte met inbegrip van schuur**, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Norschoterweg 1 te Barneveld, postcode 3771 PE**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **waarin huurder zijn hoofdverblijf dient te hebben**.

1.3 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 25 juli 2024 en gedeponneerd op 6 augustus 2024 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van **23 maanden en 27 dagen**, ingaande op **5 augustus 2025 en lopende tot en met 31 juli 2027, met een minimum huurperiode van 6 kalendermaanden**. Indien deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet wordt opgezegd conform artikel 3.2, wordt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd, met dien verstande dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waartegen overeenkomstig artikel 3.3 wordt opgezegd of waarop de vergunning haar geldigheid verliest.

3.2 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan door elk van de partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Opzegging dient te geschieden overeenkomstig de eerste volzin van artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat de opzegtermijn voor huurder één maand is en de opzegtermijn van verhuurder drie maanden.

3.3 De huurovereenkomst die conform artikel 3.1 is verlengd voor onbepaalde tijd, kan door elk van de partijen worden opgezegd overeenkomstig de eerste volzin van artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat de opzegtermijn voor huurder één maand is en de opzegtermijn van verhuurder drie maanden. Bij de opzegging door verhuurder is het niet noodzakelijk om een opzeggingsgrond te vermelden omdat artikel 7:271 lid 5 Burgerlijk wetboek niet van toepassing is.

3.4. Indien de huurder na het tijdstip waarop de vergunning eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

3.5 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs

4.2 De vergoeding voor de in artikel 6.1 bedoelde levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

De vergoeding voor de in artikel 7 bedoelde overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, alsmede de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water zonder een individuele meter, wordt vastgesteld door verhuurder.

Op de hierboven genoemde vergoedingen wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in artikel 17 van de algemene bepalingen.

4.3 De (eventuele) afspraken in verband met de eventuele energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 7:237 lid 4 Burgerlijk Wetboek zijn/zullen worden vastgelegd in een bijlage bij de huurovereenkomst.

4.4 De huurprijs, het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en de (eventuele) energieprestatievergoeding als bedoeld in 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL47 BNGH 028.50.00.640 ten name van gemeente Barneveld.**

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€	1.500,00
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (als bedoeld in artikel 6.1);	€	
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten (servicekosten) die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (als bedoeld in artikel 7);	€	
- de energieprestatievergoeding (als bedoeld in artikel 4.3);	€	

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ 1.500,00

Zegge **ÉÉNDUIZENDVIJFHONDERD** euro.

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode **5 augustus 2025 tot en met 31 augustus 2025** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 4.306,45, te weten € 1.306,45 huursom 5 augustus t/m 31 augustus 2025 en € 3.000,00 borgsom (tweemaal de maandhuur).**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 5 augustus 2025 (in ieder geval vóór sleuteloverdracht).

Huurprijswijziging

~~5.1 De huurprijs wordt op voorstel van verhuurder voor het eerst per en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen.~~

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen met individuele meter(s)

6.1 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, draagt:

- huurder zorg voor de levering van elektriciteit
- huurder zorg voor de levering van water
- huurder zorg voor de levering van gas.

Indien verhuurder zorg draagt voor de levering van één of meer van deze nutsvoorzieningen, wordt daarvoor het conform artikel 4.2 vastgestelde en in artikel 4.5 genoemde voorschot in rekening gebracht.

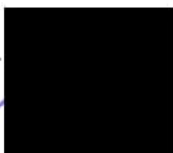
~~Nutsvoorzieningen zonder individuele meter(s) en nutsvoorzieningen met individuele meter voor warmte/koude~~

~~6.2 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte geen individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, verzorgt de verhuurder de betreffende levering, en wordt deze meegenomen in de uitsplitsing servicekosten, als bedoeld hierna in artikel 7.~~

Servicekosten

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde: **N.v.t.**

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



Belastingen en andere heffingen

8.1 De volgende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten zijn voor rekening van huurder voor zover die betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten:

- a. de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

8.2 Indien de op grond van artikel 8.1 voor rekening van huurder komende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten bij verhuurder worden geïnd en/of indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Verhuurder zelf**.

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

10.1 Partijen zijn ermee bekend dat de waarborgsom niet hoger dan twee maanden kale huur mag zijn en komen in dat kader overeen dat Huurder voor de ingangsdatum een waarborgsom zal betalen op de in artikel 4.4 aangegeven wijze ter grootte van een bedrag van **€ 3.000,00**.

10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- a. een boete van **€ 20,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van **€ 35,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van **€ 50,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 2.2 (meewerken onderzoek), artikel 12 (controle en toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van **€ 1.500,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2.1 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,00** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- e. een boete van **€ 5.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

11.2 Indien huurder vanwege één en dezelfde overtreding meer dan één van de in artikel 11.1 bedoelde boetes verschuldigd zou zijn, is hij alleen de boete verschuldigd die als laatste in de opsomming van artikel 11.1 voorkomt.

11.3 Indien verhuurder een consument is (in de zin van richtlijn 93/13/EEG inzake oneerlijke bedingen) is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,00** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 een boete genoemd is.

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



Bijzondere bepalingen

12.

1. Huurder zal voor de aanvang van de huur een borgstelling van 2-maal de maandhuur overmaken op bankrekening NL47 BNGH 028.50.00.640 ten name van gemeente Barneveld (zie artikel 4.6).
2. Het bedrag van de eerste betaalperiode bestaat uit € 1.306,45 huursom en € 3.000,00 borgsom (tweemaal de maandhuur).
Totaal € 4.306,45.
3. Aan het einde van de huurtermijn dient het gehuurde leeg en ontruimd (stofvrij) zoals bij aanvang van de huurperiode te worden opgeleverd.
4. Huurder c.q. bewoner dient het gehuurde volgens normale verkeersopvattingen te onderhouden en bij te houden.
5. Glasbreuk en rioolverstopping zijn voor rekening en risico van huurder.
6. Huurder zorgt voor een verzorgd aanzicht van de woning en tuin.
7. Onderhoud aan de CV-ketel is voor rekening en risico van verhuurder.
8. Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.
9. Tussen partijen is afgesproken dat huurder de huur na 6 maanden kan opzeggen met inachtneming van één maand opzegtermijn.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Barneveld, ... 0-7 2025
(huurder(s))

Barneveld, ... 10-7 2025
(verhuurder)

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- algemene bepalingen
- besluit kleine herstellingen
- informatie op grond van de Wet goed verhuurderschap
- WWS-Puntentelling
- leegstandsvergunning

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 25 juli 2024 vastgesteld en op 6 augustus 2024 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend en behoorlijk gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c) en voorts dat hij het gehuurde niet mag gebruiken anders dan als woonruimte ten behoeve van hemzelf en, voor zover het gehuurde daarvoor redelijkerwijs geschikt is, de leden van zijn huishouden. Huurder is gehouden verhuurder te informeren over de samenstelling van zijn huishouden en mutaties daarin. Huurder is voorts gehouden mee te werken aan een onderzoek door verhuurder indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder in strijd met het bepaalde in dit artikel 1.1 handelt.

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de door de overheid, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven worden tevens verstaan andere bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.3 Huurder zal zich houden aan de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

1.5 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

1.6 Voor zover een huisvestingsvergunning vereist is en/of een andere (publiekrechtelijke) vergunning, ontheffing en/of toestemming die door huurder aangevraagd kan worden en die nodig is voor het gebruik van het gehuurde en/of voor het uitoefenen van bevoegdheden die huurder heeft op grond van de huurovereenkomst, de algemene bepalingen en/of op grond van door verhuurder verleende toestemming, is huurder verantwoordelijk voor de verkrijging en het behoud daarvan en draagt hij de daarmee samenhangende kosten.

Onderhuur

2.1 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, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, 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.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. De datum van het opstellen en ondertekenen van het proces-verbaal kan een andere zijn dan de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst zelf. Het proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.2 Als er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in of aan de binnenzijde van het gehuurde, de inrichting en/of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.

4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.

4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder aan de binnenzijde wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- daardoor de energiezuinigheid (zoals de energieprestatie of de energie-index) van het gehuurde aantoonbaar verslechtert; en/of
- wanneer andere zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder in de zin van artikel 4.4, indien de veranderingen of

toevoegingen:

- niet voldoen aan de terzake geldende voorschriften van de overheid en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden, met name met betrekking tot de te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud, veiligheid en duurzaamheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, omdat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen en de nieuwe huurder zich bereid verklaart bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg te dragen.

4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen en/of ontheffingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.

4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.



Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk en/of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder gelegenheid te zullen geven aan deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde.

5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven en ook niet anderszins dringend zijn in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd; en
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden doorgevoerd; en
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.

5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.

5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.

5.6 Verhuurder is niet verplicht tot uitvoering van een voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering waarmee de huurder heeft ingestemd.

5.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 t/m 5.6 is huurder verplicht om, indien verhuurder daar om verzoekt, met verhuurder in overleg te treden over veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die zien op verduurzaming van het gehuurde dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder verplicht zich om zijn instemming daarvoor niet op onredelijke gronden te weigeren.

Lift

6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. Ingeval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

9.1 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 reeds 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 voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmeren en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.



9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering en zonnepanelen

10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en zonnepanelen aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven, ook ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.

11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud is opgenomen onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst.

11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te treffen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele gebruikelijke ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.

11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang en controle

12.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

12.2 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

12.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade als gevolg van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de



gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door vandalisme, storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

13.6 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, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden en, op eerste verzoek van verhuurder, van een glasverzekering. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

13.7 Huurder is gehouden ervoor te zorgen dat zowel de werkzaamheden als de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van gebreken op grond van artikel 7:206 lid 3 BW dan wel met het treffen maatregelen als bedoeld in artikel 13.2 redelijk zijn.

Bescherming woonklimaat

14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, dat er geen roerende zaken in, op of bij worden geplaatst en dat deze niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.

Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

14.3 Het is huurder niet toegestaan:

- in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
- verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken;
- in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde:
 - hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
 - hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben dan wel op te slaan of te houden voor een ander;
 - qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde;
 - andere strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het woonklimaat dan wel aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten dan wel de directe omgeving van het gehuurde.Huurder is zich er van bewust dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden kan leiden tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.

14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

14.7 Huurder is verplicht mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar aanleiding van klachten over overlast of hinder door de gebruikers van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of door andere omwonenden.



Milieu

15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

15.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

16. 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 de 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 laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende 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;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

LET OPI! Dit beding is niet gewijzigd t.o.v. de vorige versie van het ROZ-model! De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen vanwege de rechtspraak over vergelijkbare huurprijsverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte in de vrije sector tussen professionele verhuurders en niet-professionele huurders die onder Richtlijn 93/13/EEG vallen! Inmiddels zijn over die bedingen prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De ROZ wacht de antwoorden op die vragen af, alvorens hij besluit of artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen aanpassing behoeven en zo ja op welke wijze. Tot die tijd adviseert de ROZ verhuurders om juridisch advies in te winnen over het al dan niet opnemen van artikel 5.2 in de huurovereenkomsten en het (deels) uitsluiten van artikel 16 van de Algemene Bepalingen.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, meting en verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.

17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.

17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.

17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken leveranciers af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.

17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van

een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk kalenderjaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar, een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in de in dit artikel bedoelde kosten zelfstandig kan vaststellen.

17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht van de in dit artikel bedoelde kosten opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.10 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, na verstrekking van het in artikel 17.8 en 17.9 bedoelde overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

17.12 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten in de in artikel 7:261 lid 1 en 2 BW bedoelde gevallen.

17.13 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering aan de huur van 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.

17.14 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, water of warmte bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, water of warmte is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Beëindiging door opzegging

18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden en met inachtneming van artikel 7:271 lid 6 BW.

Einde huurovereenkomst of gebruik

19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien dient huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar huurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder

terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.

19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.

19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in euro's geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Waarborgsom

21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 10 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.

21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.

21.3 Indien de waarborgsom niet of niet geheel is aangesproken door verhuurder dient verhuurder de waarborgsom binnen veertien (14) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer, tenzij sprake is van één in de in artikel 7:261b BW genoemde gevallen.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

22.1 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. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk 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.

22.4 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.

22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.



Niet tijdige beschikbaarheid

23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.

23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter, geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde en geen energieprestatievergoeding verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Appartementsrechten

24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen en op eerste verzoek een gebruikersverklaring ondertekenen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.

24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verzuim

25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Persoonsgegevens

26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet, zoals de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, of van een wettelijke bevoegdheid zoals de bevoegdheid om aangifte te doen van strafbare feiten. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten zoals de gemeente ingeval van toepassing van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de politie ingeval van het doen van aangifte, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Verhuurder beslist met inachtneming van het bepaalde in de toepasselijke wet- en regelgeving op een dergelijk verzoek. Voorts hebben betrokkenen het recht een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens in te dienen in verband met het verwerken van persoonsgegevens. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie

27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Verzoeken

28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.



Klachten

29. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

30. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

© ROZ 2024



Besluit kleine herstellingen
Geraadpleegd op 12-04-2022.
Geldend van 01-08-2003 t/m heden

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;
Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003



De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het



behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- trapleuningen, deurknoppen en drempels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte;
- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- sloten;
- kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

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

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

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten



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

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

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

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuiliscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

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

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

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

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

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.





Informatieverstrekking Wet goed verhuurderschap

Volgens de Wet goed verhuurderschap moeten verhuurders en verhuurmakelaars huurders van woon- of verblijfsruimte schriftelijk informeren over hun rechten en plichten als huurder. In dit overzichtsdocument staat de informatie die aan de huurder verstrekt moet worden.

1. De wettelijke rechten en plichten van huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

Het overeengekomen gebruik

De huurder is verplicht om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform het afgesproken gebruik uit de huurovereenkomst. Komt de huurder deze verplichting niet na en wordt de woon- of verblijfsruimte voor andere doeleinden gebruikt dan kan de huurovereenkomst worden ontbonden en de huurder schadevergoeding verschuldigd zijn (de verhuurder kan namelijk een bestuurlijke sanctie of boete opgelegd krijgen als het gehuurde strijdig wordt gebruikt).

Toegang tot het gehuurde zonder toestemming van huurder

De verhuurder mag in beginsel alleen met toestemming van de huurder het gehuurde betreden. De verhuurder moet het gehuurde ter beschikking stellen en houden van de huurder en de huurder heeft recht op rustig en ongestoord genot van het gehuurde. Slechts in de volgende uitzonderlijke gevallen mag de verhuurder zonder toestemming het gehuurde betreden:

- er is een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- er moeten dringende werkzaamheden worden verricht aan de woon- of verblijfsruimte in de zin artikel 7:220 lid 1 BW;
- de verhuurder wil met voortzetting van de huurovereenkomst overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft beslist dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;
- de verhuurder moet volgens artikel 5:56 BW werkzaamheden toestaan ten behoeve van een naburig erf; of
- het betreden van de woon- of verblijfsruimte vindt plaats ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 7:223 BW.

Verschillende huurovereenkomsten

Er zijn verschillende huurovereenkomsten die de huurder verscheidene rechten bieden op huur- en huurprijsbescherming. Dit is onder andere van belang voor de wijze waarop de huurovereenkomst beëindigd of verlengd kan worden en voor mogelijke huurprijsregulering. De soorten huurovereenkomsten en de huurprijsregels zijn te vinden via: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#). De regels over de jaarlijkse huurverhoging zijn te vinden via: [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#).

Gebreken aan het gehuurde

Als er sprake is van een gebrek dan kan de huurder dit melden bij de verhuurder. Denk dan aan een nieuwe cv-ketel of buitenschilderwerk. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en kleine herstellingen, bijvoorbeeld het grasmaaien en witten en behangen van binnenmuren. Zie voor een volledig overzicht hierover: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#);

Procedure bij de Huurcommissie of kantonrechter

Voor bepaalde soorten geschillen zoals die over de huurprijs, servicekosten en gebreken kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter. Dit is afhankelijk van de aard van de huurovereenkomst. Voor een overzicht van de zaken waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of kantonrechter zie: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#).





Informatieverstrekking Wet goed verhuurderschap

2. De waarborgsom

Een waarborgsom of borg geeft de verhuurder zekerheid als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt of bij einde huur het gehuurde heeft beschadigd. Als partijen een waarborgsom hebben afgesproken dan wordt de hoogte hiervan schriftelijk vastgelegd (veelal gebeurt dit al in de huurovereenkomst).

De verhuurder is verplicht de volledige waarborgsom terug te betalen binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij:

- de huurder het gehuurde beschadigd oplevert; of
- de huurder de huurprijs, service- en / of energiekosten nog niet heeft betaald.

In deze gevallen moet na verrekening de resterende waarborgsom binnen 30 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst worden terugbetaald aan huurder. De verhuurder informeert de huurder over de verrekening met een volledige kostenspecificatie.

3. De servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder maakt voor de aan huurder geleverde zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld schoonmaak of een huismeester. Indien overeengekomen mag de verhuurder de gemaakte kosten doorbereken aan de huurder. Vaak gebeurt dit in de vorm van een voorschot. Als partijen servicekosten overeenkomen dan wordt de betalingsverplichting van de huurder schriftelijk vastgelegd (ook dit gebeurt veelal in de huurovereenkomst). Verhuurder is verplicht tot het jaarlijks verstrekken van een volledige specificatie van de gemaakte servicekosten.

4. Contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt¹

Voor klachten over het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap kan de huurder contact opnemen via: <https://www.barneveld.nl/melding-of-klacht/het-gedrag-van-iemand-melden/problemen-met-verhuurder-melden>

5. Contactgegevens van het meldpunt omtrent het gehuurde

Voor vragen of problemen gerelateerd aan het gehuurde kan de huurder contact opnemen via: zie artikel 9 (beheerder) van de huurovereenkomst.

¹ Veel (kleinere) gemeenten zullen voor 1 juli 2023 nog geen goed functionerend meldpunt hebben ingericht. Zij krijgen hiervoor de tijd tot 1 januari 2024. Daarom wordt de verplichting om de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt te verstrekken ook pas per 1 januari 2024 van kracht middels een inwerkingtredingsbesluit.



WWS-Puntentelling voor Norschoterweg 1, Barneveld

Gegenereerd op: 06-05-2025 14:34

Periode	Punt totaal	Maximaal te vragen huurprijs
2025-01-01 tot 2025-12-31	294	Vrije sector



Algemene gegevens

Postcode	Bouwjaar			
3771PE	1932			
Monumentaal				Punten
Geen monument				
Soort woning	WOZ waarde	Peildatum	Afgetopt % v. totaal	Punten
Zelfstandige woonruimte	€ 238,000.00	01-01-2024	N.V.T. 7%	19.5
Type verwarming				Punten
Verwarming				14
Verkoelingsfunctie				Punten
Nee				0
Type woonvorm				
Eengezinswoning				
Type energielabel	Label waarde			Punten
-	-			0
				Punten
Subtotaal				33.5



Gegevens woonruimte

Vertrekken overzicht

Type	Totaal	CV	A/C*	Punten
Slaapkamer (1)	11.45 m ²	Nee	Nee	11.45
Slaapkamer (2)	10.32 m ²	Nee	Nee	10.32
Slaapkamer (3)	9.77 m ²	Nee	Nee	9.77
Badkamer met toilet (1)	3.02 m ²	Ja	Nee	3.02
Slaapkamer (4)	9.20 m ²	Ja	Nee	9.2
Slaapkamer (5)	7.35 m ²	Ja	Nee	7.35
Slaapkamer (6)	16.52 m ²	Ja	Nee	16.52
Badkamer met toilet (2)	11.74 m ²	Ja	Nee	11.74
Extra kamer (1)	6.16 m ²	Nee	Nee	6.16
Extra kamer (2)	6.42 m ²	Nee	Nee	6.42
Woonkamer (1)	28.51 m ²	Ja	Nee	28.51
Keuken (1)	16.66 m ²	Ja	Nee	16.66
Extra kamer (3)	3.71 m ²	Nee	Nee	0
Subtotaal vertrekken	140.83 m ²			137

*Deze ruimte wordt verkoeld en heeft een verwarmingsfunctie

Overige vertrekken overzicht

Type	Totaal	CV	A/C*	Punten
Schuur (1)	85.60 m ²	Nee	Nee	-
Bijkeuken (1)	9.52 m ²	Nee	Nee	-
Kelder (1)	3.71 m ²	Nee	Nee	-
Hal, gang of overloop (1)	0.00 m ²	Ja	Nee	-
Hal, gang of overloop (2)	0.00 m ²	Nee	Nee	-
Toiletruimte (1)	1.69 m ²	Nee	Nee	-
Subtotaal overige vertrekken	100.52 m ²			74.25

*Deze ruimte wordt verkoeld en heeft een verwarmingsfunctie



Buitenruimte overzicht

Type	Totaal	Punten
Achtertuint (1)	220.00 m ²	0
Zijtuin (1)	105.00 m ²	0
Zijtuin (2)	100.00 m ²	0
Subtotaal buitenruimten	425 m ²	15
Totaal punten alle privé oppervlakten		226.25
Soort		Aanwezig
Extra verwarmde ruimtes		1
Subtotaal		Punten
		260.75



Keuken

Keuken 1

Lengte aanrecht

Langer dan 2 meter

Punten

7

Extra voorzieningen	Hoeveelheid
---------------------	-------------

Inbouw kookplaat gas	1
----------------------	---

Punten

0.5

Inbouw oven gas	1
-----------------	---

0.5

Inbouw vaatwasmachine	1
-----------------------	---

1.5

Inbouw afzuiginstallatie	1
--------------------------	---

0.75

Totaal Keuken 1

10.25

Totaal keukens

10.25

Subtotaal

Punten

271



Sanitair

Aantal zwevende toiletten

1

Punten

3.75

Aantal wastafels

1

Punten

1

Badkamer 1

Voorzieningen

Bad/douche

Punten

7

Zwevende toiletten 2

5.5

Wastafels 1

1

Extra voorzieningen Hoeveelheid

Éénhandsmengkraan 2

Punten

0.5

Gemonteerde volledige
afscheiding van de douche 1

1.25

Stopcontact 1

0.25

Totaal Badkamer 1

15.5

Badkamer 2

Voorzieningen

Punten

0

Zwevende toiletten 1

2.75

Extra voorzieningen Hoeveelheid

Totaal Badkamer 2

Punten

2.75

Subtotaal sanitair

23

Subtotaal

Punten

294

Totaal

Punten (afgerond)

294

Maximaal te vragen huurprijs

Vrije sector



WOZ-CAP (Toelichting op de berekeningsmethodiek)

Om te weten hoe de WOZ-cap in de praktijk berekent dient te worden, leggen we eerst uit hoe je het aantal punten dat de WOZ-waarde oplevert moet uitrekenen.

De berekening van het aantal WWS-punten die meetellen op basis van de WOZ-waarde is als volgt:

A. Een woning krijgt één punt voor elke:

€ 11.041 (tot 1 juli 2022) van de WOZ waarde

of:

€ 12.090 (vanaf 1 juli 2022) van de WOZ waarde

of:

€ 14.146 (vanaf 1 juli 2023) van de WOZ waarde

of:

€ 14.543 (vanaf 1 juli 2024) van de WOZ waarde

of:

€ 15.329 (vanaf 1 juli 2025) van de WOZ waarde

B. Een woning krijgt daarnaast nog punten voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de woning, namelijk:

Eén punt per € 172 (tot 1 juli 2022)

of:

Eén punt per € 189 (vanaf 1 juli 2022)

of:

Eén punt per € 222 (vanaf 1 juli 2023)

of:

Eén punt per € 229 (vanaf 1 juli 2024)

of:

Eén punt per € 242 (vanaf 1 juli 2025)

"Vanaf 1 mei 2022 tot 30 juni 2024"

Per 1 mei 2022 is de WOZ-cap ingevoerd. Dit houdt in het kort het volgende in: Bij woningen die met de WWS-puntentelling boven 142 WWS-punten scoren, mag het aantal punten dat de WOZ-waarde bijdraagt aan het totaal aantal WWS punten maximaal 33% zijn.

Je kan het ook andersom zeggen, namelijk: een woning die qua WWS-puntentelling in totaal boven 142 WWS-punten scoort moet minimaal 67% van het totaal aantal punten scoren op basis van alle eigenschappen van de woning zonder dat je de punten voor de WOZ-waarde hierin meerekent.

"Vanaf 1 juli 2024"

Toelichting: Vanaf 1 juli 2024 geldt dat als een woning door de WOZ-cap onder de 186 punten komt, deze automatisch wordt opgeschaald naar 186 punten.

Voorbeeld: Stel dat een woning door de WOZ-cap 164 punten zou krijgen, terwijl deze zonder de WOZ-cap 195 punten zou krijgen. In dit geval wordt de woning niet gewaardeerd op 164 punten, maar altijd op 186 punten.

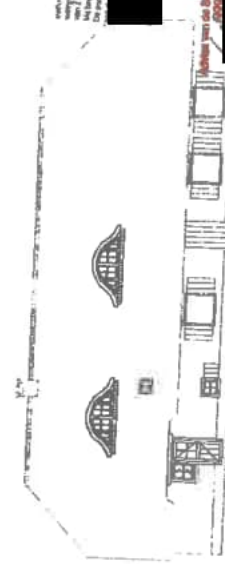
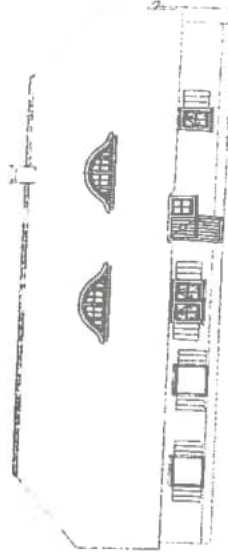
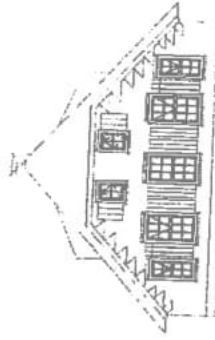
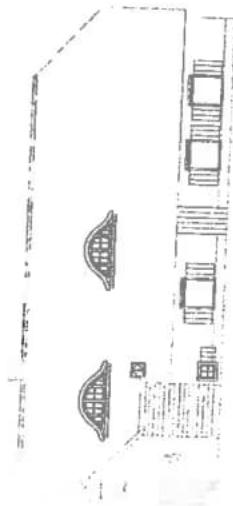


Disclaimer Huurprijscheck.app

Dit rapport is samengesteld op 06-05-2025 14:34 met de online Huurprijscheck.app van Vastgoed.app. De uitkomst is gebaseerd op de gegevens die de gebruiker in de Huurprijscheck.app heeft ingevuld. Zijn deze correct? Dan geeft dit rapport een indicatie van het puntentotaal en de maximale huurprijs. De berekeningen van Huurprijscheck.app worden met grote zorgvuldigheid gemaakt. Toch blijft altijd de kans bestaan dat bij een onderzoek en opname van de Huurcommissie een afwijkend aantal punten wordt toegekend waardoor een andere maximale huur is toegestaan. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van exactere metingen. Gebreken aan de woning zijn niet van invloed op de toe te kennen punten. Onder omstandigheden kunnen verhuurders wel, door middel van een procedure bij de Huurcommissie, worden gedwongen de huurprijs te verlagen totdat de gebreken verholpen zijn.

Behalve voor zover dit dwingendrechtelijk niet is toegestaan is Huurprijscheck.app niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van onjuistheden. Hierbij wordt verwezen naar de algemene voorwaarden van Huurprijscheck.app. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload via <https://huurprijscheck.app/algemene-voorwaarden>.





dsn c-c

Situatie; Nieuw plan.

[illegible][illegible]



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Datum:
2 juli 2025

Geachte [REDACTED]

Organisatieonderdeel:
Team Beleid Leefomgeving

Op 3 juni 2025 hebben wij uw verzoek om een vergunning voor tijdelijke verhuur ex artikel 15 van de Leegstandwet voor de woning gelegen aan de Norschoterweg 1, 3771 PE te Barneveld.

Behandeld door:

In uw verzoek heeft u verklaard:

- dat u de woning met ingang van 1 augustus 2025 tijdelijk wilt verhuren tot en met uiterlijk 31 juli 2027; dit in verband met toekomstige verkoop;
- dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 15, lid 1, sub d en artikel 15, lid 3 van de Leegstandwet.

Onderwerp:
**Verlening vergunning
tijdelijke verhuur ex artikel
15 Leegstandwet**

Op basis van uw verklaring verlenen wij u op grond van artikel 15 van de Leegstandwet vergunning voor de tijdelijke verhuur van de woning gelegen aan de Norschoterweg 1, 3771 PE te Barneveld, voor de duur van 24 maanden, te rekenen vanaf 1 augustus 2025 (de datum van eerste verhuur op basis van de Leegstandwet). Na deze periode kan jaarlijks om een verlenging worden gevraagd voor de duur tot maximaal 5 jaar, te rekenen vanaf 1 augustus 2027.

De woning dient voor minimaal zes maanden verhuurd te worden. Daarna heeft u bij sloop of verkoop van het huis een opzegtermijn richting de huurder van drie maanden. De opzegtermijn van de huurder is niet langer dan een maand.

Wanneer de verhuurder de huurder in de woning laat blijven als deze vergunning voor tijdelijke verhuur verlopen is, ontstaat automatisch een gewone huurovereenkomst met volle huurbescherming voor de huurder.

De huurovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan, waarbij melding moet worden gemaakt van deze vergunning en het tijdvak waarvoor deze is verleend.

Tegen de hoogte van de huurprijs staat op grond van de Leegstandwet geen beroep open. Omdat geen beroep open staat, staat hiertegen ingevolge de Algemene Wet bestuursrecht ook geen bezwaar open.

Voor het verstrekken van deze vergunning wordt een bedrag aan leges van € 31,50 geheven. U ontvangt hiervoor separaat een factuur.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Team Beleid Leefomgeving





gemeente

Barneveld

Gebruiksovereenkomst

De ondergetekenden

Naam Gemeente Barneveld
Adres Postbus 63
Postcode woonplaats 3770 AB Barneveld
Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]

hierna te noemen 'de gemeente'

en

Naam [redacted]
Adres [redacted]
Postcode woonplaats [redacted]
Geboortedatum [redacted]

hierna te noemen 'de gebruiker'

OVERWEGEN HET VOLGENDE

- A. De gemeente en gebruiker hebben een tijdelijke huurovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning (bakhuisje) aan de Norschoterweg 1-01 te Barneveld.
- B. Gebruiker wenst ook de nabij de woning gelegen schuur gedeeltelijk in gebruik te nemen.

KOMEN OVEREEN

Gebruik algemeen

1. De gemeente geeft een gedeelte van de schuur gelegen nabij de Norschoterweg 1 te Barneveld in gebruik aan de gebruiker die dit gedeelte van de schuur in gebruik neemt.
2. De in gebruik gegeven oppervlakte bedraagt circa 100 m².
3. Het perceel waarop de schuur is gesitueerd is plaatselijk bekend als: Norschoterweg 1, 3771 PE te Barneveld, zijnde een gedeelte van perceel kadastraal bekend als: Gemeente Barneveld, sectie C, nummer 5410 (ged.) en is aangegeven op de bijgevoegde luchtfoto.
4. Hierna te noemen: Object.
5. De gebruiker zal het Object uitsluitend gebruiken als opslag van motorfietsen.

Ingang en einde gebruik

1. De ingebruikgeving gaat in op 1 december 2025 en eindigt uiterlijk op 30 november 2027.
2. De ingebruikgeving vindt plaats voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar.
3. In onderling overleg kunnen de partijen overeenkomen de ingebruikgeving eerder te beëindigen.
4. De ingebruikgeving eindigt wanneer de gemeente om welke reden dan ook over het object moet kunnen beschikken.
5. De ingebruikgeving eindigt wanneer de A bedoelde huurovereenkomst afloopt.

1.

Paraaf gemeente
[redacted]
Paraaf gebruiker
[redacted]



gemeente

Barneveld

Gebruiksovereenkomst

6. Indien één van de partijen de gebruiksovereenkomst eerder wil beëindigen dan de einddatum (zijnde 30 november 2027) dan geldt voor beide partijen een opzeggingstermijn van twee maanden.
7. De ingebruikgeving eindigt wanneer de gebruiker het object op een niet zorgvuldige wijze gebruikt, dit ter beoordeling van de gemeente.
8. Bij het einde van de gebruiksovereenkomst heeft de gebruiker geen enkel recht op schadevergoeding hoe ook genaamd en zal het object geheel ontruimd ter beschikking van de gemeente worden gesteld.
9. Indien gebruiker na opzegging van de gebruiksovereenkomst niet voldoet aan een verzoek van de gemeente tot teruggave van het perceel verbeurt gebruiker een boete van € 100,- voor iedere dag dat gebruiker, na bij aangetekende brief door de gemeente in gebreke te zijn gesteld, niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Vergoeding

1. De gebruiker is aan de gemeente een maandelijkse vergoeding verschuldigd van € 150,- exclusief gas, water en elektriciteit.
2. De gebruiker zal de gebruiksvergoeding maandelijks bij vooruitbetaling voor de eerste van de maand overschrijven naar IBAN-nummer: NL47 BNGH 028.50.00.640 t.n.v. Gemeente Barneveld onder vermelding van "gebruiks-vergoeding schuur nabij Norschterweg 1".

Onderhoud en gebruik

1. Het onderhoud van het object geschiedt door en voor rekening van de gebruiker.
2. Het is gebruiker niet toegestaan om het object om niet dan wel tegen vergoeding aan een ander in gebruik af te staan of aan een ander te verhuren.

Bodemverontreiniging

1. De gebruiker is aansprakelijk voor beschadigingen en verontreinigingen die tijdens de duur van de gebruiksovereenkomst aan het object.

Betreding door gemeente

1. Burgemeester en wethouders kunnen personen aanwijzen die te allen tijde gerechtigd zijn het in bruikleen gegeven object te betreden, teneinde na te gaan of de gebruiker haar verplichtingen die uit de bruikleenovereenkomst voortvloeien behoorlijk nakomt.

Niet nakoming

1. Bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze overeenkomst zal de gebruiker in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming zelf, zonder dat ingebrekestelling nodig is.
2. In dat geval kunnen op kosten van de gebruiker de in verband met de niet-nakoming of overtreding door burgemeester en wethouders nodig geoordeelde herstellingen, veranderingen of verwijderingen van gemeentewege geschieden.

Paraaf gemeente
[Redacted]
2 Paraaf gebruiker
[Redacted]

Bijzondere bepalingen

Er is géén gas-, water- en elektra-aansluiting in het object aanwezig.

Indien de gebruiker voor eigen rekening en risico een elektrische installatie in het object wil aanleggen, moet deze direct na de aanleg en vóór de ingebruikname worden goedgekeurd door een gecertificeerd installatiebedrijf.

De gemeente is niet verantwoordelijk voor enige schade aan de eigendommen van gebruiker vanwege diefstal, brand, lekkage en de gevolgen van weersomstandigheden of anderszins.

Getekend te Barneveld
d.d. 27 november 2025



Getekend te Barneveld
d.d. 26 november 2025



Bijlage: luchtfoto schuur

HUUROVEREENKOMST LEEGSTANDWET VOOR EEN TOT VERKOOP BESTEMDE WONING augustus 2024



Dit model is gebaseerd op het model 'Huurovereenkomst woonruimte' door de Raad van Onroerende zaken (ROZ) vastgesteld op 25 juli 2024. De tekst van dit model onder het kopje 'Ondergetekende', de considerans onder het kopje 'Nemen het volgende in aanmerking', artikel 1.2, artikel 3 en artikel 5 wijkt inhoudelijk af van het model 'Huurovereenkomst woonruimte'.

ONDERGETEKENDEN:

Naam: **Gemeente Barneveld**
Plaats: **Barneveld**
Straat: **Raadhuisplein 2**
Postcode: **3771 ER**
Telefoon: **140342**

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen '**Verhuurder**', (indien van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk);

EN

Naam: [REDACTED]
Voornamen: [REDACTED]
Geboorteplaats: [REDACTED]
Geboortedatum: [REDACTED]
Woonplaats: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]
Straat: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]@gmail.com
Mobiel: 06-[REDACTED]
Burgerlijke staat: [REDACTED]
Huwelijksgoederenrecht: [REDACTED]

, hierna te noemen '**Huurder**', (indien van toepassing: zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk)

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

verhuurder is eigenaar van de zelfstandige woonruimte te **Barneveld** aan **Norschoterweg 1-01**, postcode **3771 PE**;

verhuurder heeft van Burgemeester en Wethouders van gemeente **Barneveld** een **Leegstandsvergunning** verkregen tot het aangaan van een huurovereenkomst als bedoeld in art. 15 Leegstandwet;

Paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- het tijdvak waarvoor de vergunning is verleend is **24 maanden**, ingaande op **1 december 2025** en lopende tot en met **30 november 2027**;
- het nummer van de vergunning is **710557**;
- de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 5 tot en met 9, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op deze huurovereenkomst;
- artikel 232 en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek blijven buiten toepassing op deze huurovereenkomst, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264 Burgerlijk Wetboek;
- huurder wenst deze zelfstandige woonruimte van verhuurder met in achtneming van het bepaalde in voormelde vergunning te huren en verhuurder is bereid tot verhuur aan huurder over te gaan, één en ander op de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige woonruimte**, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Norschoterweg 1-01 te Barneveld, postcode 3771 PE**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. ~~Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.~~

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **waarin huurder zijn hoofdverblijf dient te hebben**.

1.3 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 25 juli 2024 en gedeponneerd op 6 augustus 2024 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van **24 maanden**, ingaande op **1 december 2025 en lopende tot en met 30 november 2027, met een minimum huurperiode van 6 kalendermaanden**.

Indien deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet wordt opgezegd conform artikel 3.2, wordt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd, met dien verstande dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waartegen overeenkomstig artikel 3.3 wordt opgezegd of waarop de vergunning haar geldigheid verliest.

3.2 De huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan door elk van de partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Opzegging dient te geschieden overeenkomstig de eerste volzin van artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat de opzegtermijn voor huurder één maand is en de opzegtermijn van verhuurder drie maanden.

3.3 De huurovereenkomst die conform artikel 3.1 is verlengd voor onbepaalde tijd, kan door elk van de partijen worden opgezegd overeenkomstig de eerste volzin van artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat de opzegtermijn voor huurder één maand is en de opzegtermijn van verhuurder drie maanden. Bij de opzegging door verhuurder is het niet noodzakelijk om een opzeggingsgrond te vermelden omdat artikel 7:271 lid 5 Burgerlijk wetboek niet van toepassing is.

3.4 Indien de huurder na het tijdstip waarop de vergunning eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

3.5 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



- de huurprijs

4.2 De vergoeding voor de in artikel 6.1 bedoelde levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

De vergoeding voor de in artikel 7 bedoelde overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, alsmede de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water zonder een individuele meter, wordt vastgesteld door verhuurder.

Op de hierboven genoemde vergoedingen wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in artikel 17 van de algemene bepalingen.

4.3 De (eventuele) afspraken in verband met de eventuele energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 7:237 lid 4 Burgerlijk Wetboek zijn/zullen worden vastgelegd in een bijlage bij de huurovereenkomst.

4.4 De huurprijs, het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en de (eventuele) energieprestatievergoeding als bedoeld in 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL47 BNGH 028.50.00.640 ten name van gemeente Barneveld.**

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€	601,96
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van nutsvoorzieningen (electriciteit, gas en water) voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (als bedoeld in artikel 6.1);	€	
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten (servicekosten) die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (als bedoeld in artikel 7);	€	
- de energieprestatievergoeding (als bedoeld in artikel 4.3);	€	

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ **601,96**

Zegge **ZESHONDERDEEN EURO EN ZESNEGENTIG EUROCENT.**

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode **1 december 2025 tot en met 31 december 2025** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1.805,88, te weten € 601,96 huursom maand december 2025 en € 1.203,92 borgsom (tweemaal de maandhuur).

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 december 2025 (in ieder geval vóór sleuteloverdracht).

Huurprijswijziging

~~5.1 De huurprijs wordt op voorstel van verhuurder voor het eerst per en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen.~~

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen met Individuele meter(s)

6.1 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, draagt:

- huurder zorg voor de levering van elektriciteit
- huurder zorg voor de levering van water
- huurder zorg voor de levering van gas.

Indien verhuurder zorg draagt voor de levering van één of meer van deze nutsvoorzieningen, wordt daarvoor het conform artikel 4.2 vastgestelde en in artikel 4.5 genoemde voorschot in rekening gebracht.

~~Nutsvoorzieningen zonder individuele meter(s) en nutsvoorzieningen met individuele meter voor warmte/koude~~

~~**6.2** Voor zover zich in het woonruimtegedeelte geen individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, verzorgt de verhuurder de betreffende levering, en wordt deze meegenomen in de uitsplitsing servicekosten, als bedoeld hierna in artikel 7.~~

Servicekosten

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde: **N.v.t.**

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Belastingen en andere heffingen

8.1 De volgende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten zijn voor rekening van huurder voor zover die betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten:

- a. de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

8.2 Indien de op grond van artikel 8.1 voor rekening van huurder komende belastingen, heffingen, retributies en/of andere lasten bij verhuurder worden geïnd en/of indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Verhuurder zelf**.

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

10.1 Partijen zijn ermee bekend dat de waarborgsom niet hoger dan twee maanden kale huur mag zijn en komen in dat kader overeen dat Huurder voor de ingangsdatum een waarborgsom zal betalen op de in artikel 4.4 aangegeven wijze ter grootte van een bedrag van **€ 1.203,92**.

10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- a. een boete van **€ 20,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van **€ 35,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van **€ 50,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 2.2 (meewerken onderzoek), artikel 12 (controle en toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van **€ 1.500,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2.1 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,00** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- e. een boete van **€ 5.000,00** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,00** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

11.2 Indien huurder vanwege één en dezelfde overtreding meer dan één van de in artikel 11.1 bedoelde boetes verschuldigd zou zijn, is hij alleen de boete verschuldigd die als laatste in de opsomming van artikel 11.1 voorkomt.

11.3 Indien verhuurder een consument is (in de zin van richtlijn 93/13/EEG inzake oneerlijke bedingen) is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,00** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,00**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 een boete genoemd is.



Bijzondere bepalingen

12.

1. Huurder zal voor de aanvang van de huur een borgstelling van 2-maal de maandhuur overmaken op bankrekening NL47 BNGH 028.50.00.640 ten name van gemeente Barneveld (zie artikel 4.6).

2. Het bedrag van de eerste betaalperiode bestaat uit € 601,96 huursom en € 1.203,92 borgsom (tweemaal de maandhuur).

Totaal € 1.805,88.

3. Aan het einde van de huurtermijn dient het gehuurde leeg en ontruimd (stofvrij) zoals bij aanvang van de huurperiode te worden opgeleverd.

4. Huurder c.q. bewoner dient het gehuurde volgens normale verkeersopvattingen te onderhouden en bij te houden.

5. Glasbreuk en rioolverstopping zijn voor rekening en risico van huurder.

6. Huurder zorgt voor een verzorgd aanzicht van de woning en tuin.

7. Onderhoud aan de CV-ketel is voor rekening en risico van verhuurder.

8. Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.

9. Tussen partijen is afgesproken dat huurder de huur na 6 maanden kan opzeggen met inachtneming van één maand opzegtermijn.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Barneveld, 9 oktober 2025
(huurder(s))

Barneveld, 13-10-2025
(verhuurder)

Bijlagen: *)

- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- algemene bepalingen
- besluit kleine herstellingen
- informatie op grond van de Wet goed verhuurderschap
- WWS-Puntentelling
- leegstandsvergunning

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld en op 10 april 2025 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 7/2025. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend en behoorlijk gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c) en voorts dat hij het gehuurde niet mag gebruiken anders dan als woonruimte ten behoeve van hemzelf en, voor zover het gehuurde daarvoor redelijkerwijs geschikt is, de leden van zijn huishouden. Huurder is gehouden verhuurder te informeren over de samenstelling van zijn huishouden en mutaties daarin. Huurder is voorts gehouden mee te werken aan een onderzoek door verhuurder indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder in strijd met het bepaalde in dit artikel 1.1 handelt.

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de door de overheid, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven worden tevens verstaan andere bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.3 Huurder zal zich houden aan de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

1.5 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

1.6 Voor zover een huisvestingsvergunning vereist is en/of een andere (publiekrechtelijke) vergunning, ontheffing en/of toestemming die door huurder aangevraagd kan worden en die nodig is voor het gebruik van het gehuurde en/of voor het uitoefenen van bevoegdheden die huurder heeft op grond van de huurovereenkomst, de algemene bepalingen en/of op grond van door verhuurder verleende toestemming, is huurder verantwoordelijk voor de verkrijging en het behoud daarvan en draagt hij de daarmee samenhangende kosten.

Onderhuur

2.1 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, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, 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.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. De datum van het opstellen en ondertekenen van het proces-verbaal kan een andere zijn dan de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst zelf. Het proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.2 Als er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in of aan de binnenzijde van het gehuurde, de inrichting en/of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.

4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.

4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder aan de binnenzijde wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- daardoor de energiezuinigheid (zoals de energieprestatie of de energie-index) van het gehuurde aantoonbaar verslechtert; en/of
- wanneer andere zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder in de zin van artikel 4.4, indien de veranderingen of toevoegingen:

- niet voldoen aan de terzake geldende voorschriften van de overheid en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden, met name met betrekking tot de te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud, veiligheid en duurzaamheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, omdat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen en de nieuwe huurder zich bereid verklaart bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg te dragen.

4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen en/of ontheffingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.

4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk en/of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder gelegenheid te zullen geven aan deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde.

5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven en ook niet anderszins dringend zijn in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd; en
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden doorgevoerd; en
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.

5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.

5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.

5.6 Verhuurder is niet verplicht tot uitvoering van een voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering waarmee de huurder heeft ingestemd.

5.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 t/m 5.6 is huurder verplicht om, indien verhuurder daar om verzoekt, met verhuurder in overleg te treden over veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die zien op verduurzaming van het gehuurde dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder verplicht zich om zijn instemming daarvoor niet op onredelijke gronden te weigeren.

Lift

6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. Ingeval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) aan de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

9.1 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 reeds 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 voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.



9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering en zonnepanelen

10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en zonnepanelen aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven, ook ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.

11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud is opgenomen onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst.

11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te treffen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele gebruikelijke ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.

11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang en controle

12.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

12.2 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

12.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade als gevolg van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen

13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door vandalisme, storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

13.6 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, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden en, op eerste verzoek van verhuurder, van een glasverzekering. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

13.8 Huurder is gehouden ervoor te zorgen dat zowel de werkzaamheden als de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van gebreken op grond van artikel 7:206 lid 3 BW dan wel met het treffen maatregelen als bedoeld in artikel 13.2 redelijk zijn.

Bescherming woonklimaat

14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, dat er geen roerende zaken in, op of bij worden geplaatst en dat deze niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.

Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

14.3 Het is huurder niet toegestaan:

- in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
- verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken;
- in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde:
 - hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld; hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben dan wel op te slaan of te houden voor een ander;
 - qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde;
 - andere strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het woonklimaat dan wel aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten dan wel de directe omgeving van het gehuurde.Huurder is zich er van bewust dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden kan leiden tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.

14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

14.7 Huurder is verplicht mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar aanleiding van klachten over overlast

of hinder door de gebruikers van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of door andere omwonenden.

Milieu

15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

15.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank-verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

16.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het hoogsegment betreft of indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het middensegment betreft en uit artikel 5.2 volgt dat de huurprijs aangepast wordt op basis van het consumentenprijsindex (CPI):

– vindt de jaarlijkse huurprijswijziging op grond van artikel 5.3 van de huurovereenkomst 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)¹;

– wordt de op grond van artikel 5.3 van de huurovereenkomst gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

– 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;

– treden partijen in overleg om te komen tot een inkorting van de in artikel 5.5 van de huurovereenkomst genoemde termijn van twee maanden indien de bekendmaking van het prijsindexcijfer door het CBS niet langer maandelijks plaatsvindt.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, meting en verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.²

17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.³

17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.⁴

17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.⁵

17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken leveranciers af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.⁶

17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.⁷

17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.⁸

¹ Zie ook www.cbs.nl en <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen>.

² Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

³ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

⁴ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

⁵ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

⁶ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

⁷ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

⁸ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk kalenderjaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar, een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in de in dit artikel bedoelde kosten zelfstandig kan vaststellen.

17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht van de in dit artikel bedoelde kosten opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.10 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.⁹

17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, na verstrekking van het in artikel 17.8 en 17.9 bedoelde overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

17.12 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten in de in artikel 7:261 lid 1 en 2 BW bedoelde gevallen.

17.13 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering 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.

17.14 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, water of warmte bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, water of warmte is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Beëindiging door opzegging

18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendemaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:271 lid 6 BW is de opzegtermijn voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden. Ingeval van tussentijdse opzegging door huurder op grond van artikel 5.6 van de huurovereenkomst bedraagt de opzegtermijn minimaal een maand.

Einde huurovereenkomst of gebruik

19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien dient huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan.

⁹ Zie onder 2.9 van de handleiding voor de omzetbelastinggevolgen.

Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.

19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.

19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anderszins tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleenen.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in euro's geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Waarborgsom

21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 11 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.

21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.

21.3 Indien de waarborgsom niet of niet geheel is aangesproken door verhuurder dient verhuurder de waarborgsom binnen veertien (14) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer, tenzij sprake is van één in de in artikel 7:261b BW genoemde gevallen.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

22.1 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. Uitsluitend van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk 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.

22.4 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.

22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de

bewindvoerder.

Niet tijdige beschikbaarheid

23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.

23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter, geen vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde en geen energiestatatievergoeding verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspanst om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Appartementsrechten

24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen en op eerste verzoek een gebruikersverklaring ondertekenen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.

24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verzuim

25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Persoonsgegevens

26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet, zoals de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, of van een wettelijke bevoegdheid zoals de bevoegdheid om aangifte te doen van strafbare feiten. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten zoals de gemeente ingeval van toepassing van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de politie ingeval van het doen van aangifte, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Verhuurder beslist met inachtneming van het bepaalde in de toepasselijke wet- en regelgeving op een dergelijk verzoek. Voorts hebben betrokkenen het recht een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens in te dienen in verband met het verwerken van persoonsgegevens. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie

27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Verzoeken

28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een

verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

29. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

30. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

© ROZ 2025



Besluit kleine herstellingen
Geraadpleegd op 12-04-2022.
Geldend van 01-08-2003 t/m heden

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie;
Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de negenentwintigste april 2003

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het



behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- trapeleuningen, deurknoppen en drempels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte;
- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- sloten;
- kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

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

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

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten

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

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

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

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

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

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

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

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

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

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.





Informatieverstrekking Wet goed verhuurderschap

Volgens de Wet goed verhuurderschap moeten verhuurders en verhuurmakelaars huurders van woon- of verblijfsruimte schriftelijk informeren over hun rechten en plichten als huurder. In dit overzichtsdocument staat de informatie die aan de huurder verstrekt moet worden.

1. De wettelijke rechten en plichten van huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

Het overeengekomen gebruik

De huurder is verplicht om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform het afgesproken gebruik uit de huurovereenkomst. Komt de huurder deze verplichting niet na en wordt de woon- of verblijfsruimte voor andere doeleinden gebruikt dan kan de huurovereenkomst worden ontbonden en de huurder schadevergoeding verschuldigd zijn (de verhuurder kan namelijk een bestuurlijke sanctie of boete opgelegd krijgen als het gehuurde strijdig wordt gebruikt).

Toegang tot het gehuurde zonder toestemming van huurder

De verhuurder mag in beginsel alleen met toestemming van de huurder het gehuurde betreden. De verhuurder moet het gehuurde ter beschikking stellen en houden van de huurder en de huurder heeft recht op rustig en ongestoord genot van het gehuurde. Slechts in de volgende uitzonderlijke gevallen mag de verhuurder zonder toestemming het gehuurde betreden:

- er is een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- er moeten dringende werkzaamheden worden verricht aan de woon- of verblijfsruimte in de zin artikel 7:220 lid 1 BW;
- de verhuurder wil met voortzetting van de huurovereenkomst overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft beslist dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;
- de verhuurder moet volgens artikel 5:56 BW werkzaamheden toestaan ten behoeve van een naburig erf; of
- het betreden van de woon- of verblijfsruimte vindt plaats ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 7:223 BW.

Verschillende huurovereenkomsten

Er zijn verschillende huurovereenkomsten die de huurder verscheidene rechten bieden op huur- en huurprijsbescherming. Dit is onder andere van belang voor de wijze waarop de huurovereenkomst beëindigd of verlengd kan worden en voor mogelijke huurprijsregulering. De soorten huurovereenkomsten en de huurprijsregels zijn te vinden via: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#). De regels over de jaarlijkse huurverhoging zijn te vinden via: [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#).

Gebreken aan het gehuurde

Als er sprake is van een gebrek dan kan de huurder dit melden bij de verhuurder. Denk dan aan een nieuwe cv-ketel of buitenschilderwerk. De huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en kleine herstellingen, bijvoorbeeld het grasmaaien en witten en behangen van binnenmuren. Zie voor een volledig overzicht hierover: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#);

Procedure bij de Huurcommissie of kantonrechter

Voor bepaalde soorten geschillen zoals die over de huurprijs, servicekosten en gebreken kan de huurder zich wenden tot de Huurcommissie of de kantonrechter. Dit is afhankelijk van de aard van de huurovereenkomst. Voor een overzicht van de zaken waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of kantonrechter zie: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#).





Informatieverstrekking Wet goed verhuurderschap

2. De waarborgsom

Een waarborgsom of borg geeft de verhuurder zekerheid als de huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt of bij einde huur het gehuurde heeft beschadigd. Als partijen een waarborgsom hebben afgesproken dan wordt de hoogte hiervan schriftelijk vastgelegd (veelal gebeurt dit al in de huurovereenkomst).

De verhuurder is verplicht de volledige waarborgsom terug te betalen binnen 14 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij:

- de huurder het gehuurde beschadigd oplevert; of
- de huurder de huurprijs, service- en / of energiekosten nog niet heeft betaald.

In deze gevallen moet na verrekening de resterende waarborgsom binnen 30 dagen na beëindiging van de huurovereenkomst worden terugbetaald aan huurder. De verhuurder informeert de huurder over de verrekening met een volledige kostenspecificatie.

3. De servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de verhuurder maakt voor de aan huurder geleverde zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld schoonmaak of een huismeester. Indien overeengekomen mag de verhuurder de gemaakte kosten doorbereken aan de huurder. Vaak gebeurt dit in de vorm van een voorschot. Als partijen servicekosten overeenkomen dan wordt de betalingsverplichting van de huurder schriftelijk vastgelegd (ook dit gebeurt veelal in de huurovereenkomst). Verhuurder is verplicht tot het jaarlijks verstrekken van een volledige specificatie van de gemaakte servicekosten.

4. Contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt¹

Voor klachten over het niet naleven van de regels van goed verhuurderschap kan de huurder contact opnemen via: <https://www.barneveld.nl/melding-of-klacht/het-gedrag-van-iemand-melden/problemen-met-verhuurder-melden>

5. Contactgegevens van het meldpunt omtrent het gehuurde

Voor vragen of problemen gerelateerd aan het gehuurde kan de huurder contact opnemen via: zie artikel 9 (beheerder) van de huurovereenkomst.

¹ Veel (kleinere) gemeenten zullen voor 1 juli 2023 nog geen goed functionerend meldpunt hebben ingericht. Zij krijgen hiervoor de tijd tot 1 januari 2024. Daarom wordt de verplichting om de contactgegevens van het gemeentelijke meldpunt te verstrekken ook pas per 1 januari 2024 van kracht middels een inwerkingtredingsbesluit.



WWS-Puntentelling voor Norschoterweg 1-01, Barneveld

Gegenereerd op: 18-09-2025 07:39

Periode	Punt totaal	Maximaal te vragen huurprijs
2025-01-01 tot 2025-12-31	98	€ 601,96



Algemene gegevens

Postcode	Bouwjaar
3771PE	1932

Monumentaal	Punten
Geen monument	

Soort woning	WOZ waarde	Peildatum	Afgetopt	% v. totaal	Punten
Zelfstandige woonruimte	€ 122,000.00	01-01-2024	N.V.T.	18%	18

Type verwarming	Punten
Verwarming	8

Verkoelingsfunctie	Punten
Nee	0

Type woonvorm
Eengezinswoning

Type energielabel	Label waarde	Punten
Energielabel	F	-9

	Punten
Subtotaal	17

Gegevens woonruimte

Vertrekken overzicht

Type	Totaal	CV	A/C*	Punten
Woonkamer (1)	15.97 m ²	Ja	Nee	15.97
Keuken (1)	9.42 m ²	Ja	Nee	9.42
Slaapkamer (1)	9.17 m ²	Ja	Nee	9.17
Slaapkamer (2)	5.09 m ²	Nee	Nee	5.09
Badkamer met toilet (1)	4.28 m ²	Ja	Nee	4.28
Extra kamer (1)	5.79 m ²	Nee	Nee	5.79
Subtotaal vertrekken	49.72 m ²			50

***Deze ruimte heeft een airconditioning met verwarmings functie**

Overige vertrekken overzicht

Type	Totaal	CV	A/C*	Punten
Hal, gang of overloop (1)	0.00 m ²	Ja	Nee	-
Hal, gang of overloop (2)	0.00 m ²	Nee	Nee	-
Subtotaal overige vertrekken	0 m ²			0

***Deze ruimte heeft een airconditioning met verwarmings functie**

Buitenruimte overzicht

Type	Totaal	Punten
Voortuin (1)	150.00 m ²	0
Subtotaal buitenruimten	150 m ²	15
Totaal punten alle privé oppervlakten		65

Soort	Aanwezig
Extra verwarmde ruimtes	1

	Punten
Subtotaal	83



Keuken

Keuken 1

Lengte aanrecht		Punten
Tussen 1 en 2 meter		4
Extra voorzieningen	Hoeveelheid	Punten
Inbouw afzuiginstallatie	1	0.75
Inbouw kookplaat gas	1	0.5
Inbouw koelkast	1	1
Éénhandsmengkraan	1	0.25
Totaal Keuken 1		6.5
Totaal keukens		6.5
		Punten
Subtotaal		89.5

Sanitair

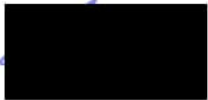
Badkamer 1

Voorzieningen		Punten
Douche		4
Zwevende toiletten	1	2.75
Wastafels	1	1
Extra voorzieningen	Hoeveelheid	Punten
Handdoekenradiator	1	0.75
Stopcontact	1	0.25
Totaal Badkamer 1		8.75

Subtotaal sanitair	8.75
	Punten
Subtotaal	98.25

Totaal

Punten (afgerond)	98
Maximaal te vragen huurprijs	€ 601,96



WOZ-CAP (Toelichting op de berekeningsmethodiek)

Om te weten hoe de WOZ-cap in de praktijk berekent dient te worden, leggen we eerst uit hoe je het aantal punten dat de WOZ-waarde oplevert moet uitrekenen.

De berekening van het aantal WWS-punten die meetellen op basis van de WOZ-waarde is als volgt:

A. Een woning krijgt één punt voor elke:

€ 11.041 (tot 1 juli 2022) van de WOZ waarde

of:

€ 12.090 (vanaf 1 juli 2022) van de WOZ waarde

of:

€ 14.146 (vanaf 1 juli 2023) van de WOZ waarde

of:

€ 14.543 (vanaf 1 juli 2024) van de WOZ waarde

of:

€ 15.329 (vanaf 1 juli 2025) van de WOZ waarde

B. Een woning krijgt daarnaast nog punten voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de woning, namelijk:

Eén punt per € 172 (tot 1 juli 2022)

of:

Eén punt per € 189 (vanaf 1 juli 2022)

of:

Eén punt per € 222 (vanaf 1 juli 2023)

of:

Eén punt per € 229 (vanaf 1 juli 2024)

of:

Eén punt per € 242 (vanaf 1 juli 2025)

"Vanaf 1 mei 2022 tot 30 juni 2024"

Per 1 mei 2022 is de WOZ-cap ingevoerd. Dit houdt in het kort het volgende in: Bij woningen die met de WWS-puntentelling boven 142 WWS-punten scoren, mag het aantal punten dat de WOZ-waarde bijdraagt aan het totaal aantal WWS punten maximaal 33% zijn.

Je kan het ook andersom zeggen, namelijk: een woning die qua WWS-puntentelling in totaal boven 142 WWS-punten scoort moet minimaal 67% van het totaal aantal punten scoren op basis van alle eigenschappen van de woning zonder dat je de punten voor de WOZ-waarde hierin meerekent.

"Vanaf 1 juli 2024"

Toelichting: Vanaf 1 juli 2024 geldt dat als een woning door de WOZ-cap onder de 186 punten komt, deze automatisch wordt opgeschaald naar 186 punten.

Voorbeeld: Stel dat een woning door de WOZ-cap 164 punten zou krijgen, terwijl deze zonder de WOZ-cap 195 punten zou krijgen. In dit geval wordt de woning niet gewaardeerd op 164 punten, maar altijd op 186 punten.

Disclaimer Huurprijscheck.app

Dit rapport is samengesteld op 18-09-2025 07:39 met de online Huurprijscheck.app van Vastgoed.app. De uitkomst is gebaseerd op de gegevens die de gebruiker in de Huurprijscheck.app heeft ingevuld. Zijn deze correct? Dan geeft dit rapport een indicatie van het puntentotaal en de maximale huurprijs. De berekeningen van Huurprijscheck.app worden met grote zorgvuldigheid gemaakt. Toch blijft altijd de kans bestaan dat bij een onderzoek en opname van de Huurcommissie een afwijkend aantal punten wordt toegekend waardoor een andere maximale huur is toegestaan. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van exactere metingen. Gebreken aan de woning zijn niet van invloed op de toe te kennen punten. Onder omstandigheden kunnen verhuurders wel, door middel van een procedure bij de Huurcommissie, worden gedwongen de huurprijs te verlagen totdat de gebreken verholpen zijn.

Behalve voor zover dit dwingendrechtelijk niet is toegestaan is Huurprijscheck.app niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van onjuistheden. Hierbij wordt verwezen naar de algemene voorwaarden van Huurprijscheck.app. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload via <https://huurprijscheck.app/algemene-voorwaarden>.



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp 0342495902

Datum:
22 september 2025

Organisatieonderdeel:
Team Beleid Leefomgeving

Behandeld door:

Onderwerp:
Verlening vergunning
tijdelijke verhuur ex artikel
15 Leegstandwet

Geachte [REDACTED]

Op 18 september 2025 hebben wij uw verzoek ontvangen voor een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van artikel 15 van de Leegstandwet voor de woning gelegen aan de Norschoterweg 1-01, 3771PE te Barneveld.

In uw verzoek heeft u verklaard:

- Dat u de woning met ingang van 1 december 2025 tijdelijk wilt verhuren tot en met uiterlijk 30 november 2027, in verband met toekomstige verkoop;
- Dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 15, lid 1, sub d en artikel 15, lid 3 van de Leegstandwet.

Op basis van uw verklaring verlenen wij u hierbij, op grond van artikel 15 van de Leegstandwet, vergunning voor de tijdelijke verhuur van de woning aan de Norschoterweg 1-01 te Barneveld voor de duur van 24 maanden, te rekenen vanaf 1 december 2025.

Na deze periode kan jaarlijks om een verlenging worden gevraagd voor de duur tot maximaal 5 jaar, te rekenen vanaf 1 december 2027.

De woning dient voor minimaal zes maanden verhuurd te worden. Daarna heeft u bij sloop of verkoop van het huis een opzegtermijn richting de huurder van drie maanden. De opzegtermijn van de huurder is niet langer dan een maand.

Wanneer de verhuurder de huurder in de woning laat blijven als deze vergunning voor tijdelijke verhuur verlopen is, ontstaat automatisch een gewone huurovereenkomst met volle huurbescherming voor de huurder.

De huurovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan, waarbij melding moet worden gemaakt van deze vergunning en het tijdvak waarvoor deze is verleend.

Tegen de hoogte van de huurprijs staat op grond van de Leegstandwet geen beroep open. Omdat geen beroep open staat, staat hiertegen ingevolge de Algemene Wet bestuursrecht ook geen bezwaar open.

Voor het verstrekken van deze vergunning wordt een bedrag aan leges van € 31,50 geheven. U ontvangt hiervoor separaat een factuur

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Team Beleid Leefomgeving

