



Zeeuwnland

buitengewoon

# Algemene huurvoorwaarden voor woonruimte

buitengewoon



Algemene huurvoorwaarden voor woonruimte, vastgesteld door het bestuur van vereniging Zeeuwland op 15 december 2008 en gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland te Middelburg onder nummer 22015097.



## Algemeen

### Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Afwijking van het bepaalde in deze algemene huurvoorwaarden is uitsluitend mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen de huurder en de verhuurster. Elke afwijking dient bij uitdrukkelijk en afzonderlijk beding te geschieden.

## Terbeschikkingstelling/ aanvaarding van het gehuurde

### Artikel 2

1. De verhuurster stelt het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst, aan de huurder ter beschikking.  
Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is de huurder onverkort gehouden de huurprijs en servicekosten te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
2. Voor of bij de aanvang van de huur inspecteren de huurder en de verhuurster gezamenlijk het gehuurde en leggen in een beschrijving de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen en/of inventaris vast.
3. Zowel de huurder als de verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving.

## Huurprijs en Servicekosten

### Artikel 3

1. De huurprijs kan worden gewijzigd binnen de daarvoor geldende wettelijke regels.
2. De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. De verhuurster verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de huurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurster de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten zullen jaarlijks door de verhuurster met de huurder worden verrekend. Kosten voor een door de verhuurster ingesteld fonds zullen niet worden verrekend.
3. De verschuldigde voorschotbedragen kunnen door de verhuurster worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid aan de huurder is verstrekt. De bedragen die niet verrekenbaar zijn (fonds) kunnen door de verhuurster op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.

4. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## De verhuurster

### Artikel 4

1. De verhuurster verschaft de huurder het genot van het gehuurde.
2. De verhuurster is evenwel niet verplicht om de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is de verhuurster aansprakelijk voor schade, die de huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
3. De verhuurster is verplicht op verlang van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurster zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze algemene huurvoorwaarden of het gebruik voor rekening van de huurder komen.

4. De verhuurster is aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, indien het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurster is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en de verhuurster het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.
5. De verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, stuifneeuw, smeltwater, overstroming, stijging of daling van het grondwaterpeil, terugstroming van het rioolwater c.q. faecaliën, aardbevingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

## De huurder

### Artikel 5

1. De huurder voldoet de huurprijs en de servicekosten bij vooruitbetaling, voor het eerst op de datum van ondertekening van de huurovereenkomst en vervolgens zodanig dat de huurprijs en de servicekosten vóór de 1e van elke maand door de huurder zijn voldaan. De verhuurster kan de huurder verplichten tot het afgeven van een machtiging aan de verhuurster tot automatische afschrijving van zijn bankrekening.
2. De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening, behou-

dens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

3. Indien de huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op de huurder rust en daardoor door de verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.
4. De ingevolge dit artikel door de huurder aan de verhuurster te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurster haar vordering op de huurder ter incasso uit handen geeft. De buitengerechtelijke incassokosten bedragen 15%, vermeerderd met het alsdan geldend B.T.W.-percentage, van de ter incasso uit handen gegeven vordering en vermeerderd met de wettelijke rente.

### Artikel 6

1. De huurder verplicht zich het gehuurde als een goed huurder te gebruiken en te onderhouden.
2. De huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd zelf en heeft er tevens zijn hoofdverblijf. In het geval de huurder geen bekende woon- of verblijfplaats in Nederland heeft, kiest de huurder domicilie in het gehuurde. De huurder is verplicht het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met de overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig

de daaraan bij aangaan van de huurovereenkomst gegeven bestemming te gebruiken en aan deze bestemming niets te wijzigen.

3. De huurder is verplicht zich te houden aan de door de verhuurster uit het oogpunt van veiligheid en/of gezondheid gegeven of nader te geven voorschriften of instructies ten aanzien van het gebruik van het gehuurde en de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.
4. De huurder houdt, eventueel samen met de overige huurders van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, de gemeenschappelijke ruimten, gangen, trappen e.d. bij toerbeurt of volgens een door de huurders op te stellen rooster schoon. Eén en ander tenzij tussen de verhuurster en de betrokken huurders anders wordt overeengekomen.
5. De huurder stelt de verhuurster terstond schriftelijk op de hoogte van eventuele gebreken aan het gehuurde.

### Artikel 7

1. Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen ingevolge het Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003 (zie de bijlage behorende bij deze algemene huurvoorwaarden).
2. Indien ten aanzien van één of meer van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden door de verhuurster een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen de huurder en de verhuurster in een nadere overeenkomst vastgelegd.

3. De huurder verplicht zich de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uit te voeren of te laten uitvoeren en de regels en aanwijzingen, die ter zake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven, in acht te nemen.

#### **Artikel 8**

1. De huurder verplicht zich de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, regen, sneeuw, vorst en dooi, waaronder begrepen het nemen van maatregelen ter voorkoming van bevriezing van de waterleidingen, watermeters en sanitaire installaties in het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Bij nalatigheid is de huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade, zowel aan het gehuurde, als aan andere eigendommen van de verhuurster, van de huurder en/of van derden onverminderd de verdere ter zake aan de verhuurster toekomende rechten en acties.
2. De huurder is verder aansprakelijk voor alle schade die aan het gehuurde is ontstaan door een de huurder, zijn huisgenoten of andere personen waarvoor de huurder aansprakelijk is, toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.

#### **Artikel 9**

De huurder verplicht zich ervoor zorg te dragen dat de huurder, zijn huisgenoten, zijn huisdieren of derden die zich in het gehuurde bevinden, zich onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde of aan belendende bouwwerken, dan wel als hinderlijk en storend worden ervaren door of overlast bezorgen aan de huurders en gebruikers van gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke terreinen, alsmede aan burens en/of derden.

#### **Artikel 10**

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde en de daarbij behorende aanhorigheden hennep te kweken en overige strafbare feiten te plegen die op grond van de Opiumwet niet geoorloofd zijn.

#### **Artikel 11**

Behoudens schriftelijke toestemming van of vanwege de verhuurster is het de huurder verboden:

- a. aan, in, op of tegen het gehuurde platen, letters, schilderwerk en drukwerk met het oogmerk van reclame of soortgelijke doeleinden aan te brengen;
- b. in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of niet daarvoor bestemde ruimten te bewonen.

#### **Artikel 12**

Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurster toegestaan het

gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op de huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan de verhuurster dient af te dragen.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door de verhuurster worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurster schade zou kunnen lijden.

#### **Artikel 13**

1. De huurder verplicht zich om de verhuurster op haar verzoek in de gelegenheid te stellen het gehuurde op de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden te controleren.
2. De huurder verplicht zich alle door de verhuurster dringende onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, alsmede maatregelen die niet tot na het einde van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld en/of maatregelen

ter voorkoming van schade aan het gehuurde of aan belendende bouwwerken en/of maatregelen ter nakoming van een verplichting door de verhuurster jegens derden, toe te staan.

3. De huurder is verplicht de door de verhuurster aan te wijzen of aangewezen personen, belast met het toezicht of het onderhoud, in het gehuurde toe te laten. Indien dit in verband met het uitoefenen van hun functie of ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde of aan belendende bouwwerken noodzakelijk is, zullen deze personen gerechtigd zijn het gehuurde, in laatstgenoemd geval ook bij afwezigheid, te betreden of binnen te treden. De huurder stelt zich hierbij nadrukkelijk aansprakelijk voor de gevolgen die uit het weigeren van de toegang of uit het niet toestaan van de noodzakelijke werkzaamheden of maatregelen mochten voortvloeien.
4. Bedoelde bezoeken en werkzaamheden vinden na tijdige voorafgaande aankondiging van het tijdstip plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
5. De huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding, welke ongemakken de huurder ook hierdoor worden veroorzaakt, en hoewel de huurder ook, gedurende deze werkzaamheden van een gedeelte van het gehuurde verstoken is.

#### Artikel 14

Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap of anderszins, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurster. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover de verhuurster aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht de verhuurster hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

### Veranderingen aan het gehuurde

#### Artikel 15

1. Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurster of derden opleveren. Huurder is hierbij gehouden aan de (bouwtechnische) eisen van de overheid.
2. Voor veranderingen en toevoegingen waarvoor verhuurster bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekt, heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurster nodig. De verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurster of in strijd met de (bouwtechnische) eisen

van de overheid zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurster ongedaan worden gemaakt door de huurder.

4. De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
5. De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurster voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

#### Artikel 16

1. De verhuurster is niet gerechtigd gedurende de huurtijd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen te veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan comfortverbeteringen en/of veranderingen c.q. aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

3. In afwijking van het eerste lid verleent de huurder zijn toestemming aan:
  - a. werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde veranderd moet worden door de verhuurster. De verhuurster informeert de huurder tijdig omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en voert met de huurder daarover overleg.
  - b. werkzaamheden die de verhuurster wil uitvoeren aan een complex woningen of een gedeelte daarvan waartoe het gehuurde behoort, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
    - de verhuurster tijdig de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met de huurders daarover heeft overlegd, en
    - het belang van de verhuurster bij het realiseren van de verandering zodanig is dat de huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurster als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door de verhuurster kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

4. De huurder onthoudt in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet indien 70% of meer van de huurders van een bouwkundige eenheid van tien of meer woningen met het voorstel heeft ingestemd. Indien de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht

weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurster, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

5. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart de huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.
6. De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden.

### Beëindiging van de overeenkomst

#### Artikel 17

1. De huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen elke dag van een kalendermaand beëindigen mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

2. De verhuurster kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De verhuurster geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurster in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door de verhuurster niet beëindigd, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van de verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen.
4. De huurder en de verhuurster kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
5. De huurder is verplicht, als de verhuurster na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden en andere door de verhuurster aan te wijzen personen gelegenheid te geven tot bezichtiging.
6. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de huurder aan de verhuurster zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven.

## Oplevering van het gehuurde

### Artikel 18

1. De huurder verplicht zich het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst geheel ontruimd en bezemschoon op

te leveren, in dezelfde staat waarin de huurder het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur volgens de in artikel 2 bedoelde beschrijving heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico komt van de verhuurster. Voor door de huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel.

2. Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging wordt het gehuurde op initiatief van de verhuurster zo mogelijk samen met de huurder geïnspecteerd en de staat waarin het verkeert vastgelegd in een inspectierapport. De huurder en de verhuurster ontvangen hiervan beiden een exemplaar. Bij het einde van de huurovereenkomst wordt het gehuurde (nu in lege staat) op initiatief van de verhuurster zo mogelijk samen met de huurder nogmaals gecontroleerd aan de hand van het inspectierapport.
3. De verhuurster stelt de huurder in de gelegenheid om binnen een door de verhuurster te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport voor rekening van de huurder genoemde werkzaamheden uit te voeren. Indien de huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is de verhuurster gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan de huurder in rekening te brengen.
4. Tenzij anders is afgesproken levert de huurder de sleutels uiterlijk op de

laatste dag van de huurovereenkomst tijdens kantooruren in ten kantore van de verhuurster.

5. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
  - a. Veranderingen en toevoegingen hoeven aan het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt indien zij nog functionerend en goed onderhouden zijn;
  - b. de verhuurster kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 15 lid 1 en 3 wel door de huurder ongedaan worden gemaakt;
  - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is de huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 2 bij de aanvang van de huur bevond.
6. Indien de huurder na het eindigen van de huurovereenkomst de sleutels van het gehuurde niet inlevert of in het gehuurde roerende zaken achterlaat, wordt de huurder geacht ten behoeve van de verhuurster afstand te hebben gedaan van al zijn rechten op de achtergebleven zaken, zodat de verhuurster daarover naar goedvinden zal kunnen beschikken en het beheer over het gehuurde zal kunnen nemen. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de nieuwe huurder,

mits de verhuurster van deze overdracht schriftelijk op de hoogte is gebracht.

7. De kosten, die door de verhuurster zijn gemaakt, voor de verwijdering van de door de huurder achtergelaten roerende zaken, in, aan, op of bij het gehuurde, komen voor rekening van de huurder.

## De waarborgsom

### Artikel 19

1. De huurder betaalt vóór het betrekken van het gehuurde een waarborgsom. Deze waarborgsom dient ter meerdere zekerheid van de nakoming door de huurder van zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en mag door de huurder tijdens de huurovereenkomst niet worden aangewend tot verrekening van de verschuldigde huurprijs en bijkomende kosten.
2. Over de waarborgsom wordt door de verhuurster rente vergoed volgens een percentage dat is afgeleid van de rente die banken vergoeden over tegoeden op dagelijks opvraagbare spaarrekeningen. De rentevergoeding wordt jaarlijks aan de waarborgsom toegevoegd.
3. Tenzij sprake is van toerekenbare niet-nakoming door de huurder van zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen zal de verhuurster de waarborgsom, vermeerderd met de hierop gekweekte rente en verminderd met hetgeen de verhuurster eventueel nog van de huurder te vorderen heeft, zo veel mogelijk binnen één maand nadat de huurovereenkomst is geëindigd, aan de huurder terugbetalen.

4. De verhuurster behoudt zich het recht voor om de waarborgsom aan te wenden ter voldoening van het bepaalde in artikel 5.
5. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking aan de verhuurster is gesteld.

## Meer dan één huurder

### Artikel 20

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat de huurders gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door beide (alle) huurders geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal huurders plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## Bijlage behorende bij artikel 7 lid 1.

### Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003

Voor rekening van de huurder komen de volgende 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 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 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.



Zeeuwnland

buitengewoon

Kerkhof 1  
4301 BZ Zierikzee  
Postbus 82  
4300 AB Zierikzee  
Tel. 0111 418 080  
Fax 0111 418 081  
[info@zeeuwnland.nl](mailto:info@zeeuwnland.nl)  
[www.zeeuwnland.nl](http://www.zeeuwnland.nl)