

# Algemene huurvoorwaarden Zayaz 1 februari 2019

## Artikel 1 Begripsbepalingen, meer dan één huurder

- 1.1 In het navolgende wordt verstaan onder:
- "Zayaz": de verhuurder, statutair gevestigd en kantoor houdende te 's-Hertogenbosch;
  - "De huurder": degene(n) (natuurlijke persoon/personen dan wel rechtspersoon/-personen) met wie Zayaz een huurovereenkomst heeft gesloten waarop deze algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn. Hieronder is tevens te verstaan degene die - van rechtswege of op verzoek van de huurder - medehuurder is.
- 1.2 Wanneer sprake is van een huurovereenkomst met meerdere huurders ("samenhuur"), dan geldt het volgende:
- De huurprijs en de bijkomende kosten zijn één geheel en ondeelbaar verschuldigd.
  - Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs. Dit geldt ook voor alle overige verplichtingen die uit deze overeenkomst en uit de wet voortvloeien. Indien de overeenkomst voor één of een aantal van de huurders eindigt, dan blijven de overgebleven huurders het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
  - Indien één van de huurders de huurovereenkomst opzegt, wordt de huurovereenkomst tussen Zayaz en de andere huurder voortgezet, tenzij ook de andere huurder aangeeft de huurovereenkomst op te zeggen.

## Artikel 2 Mededelingen huurder

- 2.1 De huurder is verplicht om Zayaz zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen vier weken schriftelijk te informeren over huwelijk, echtscheiding of geregistreerd partnerschap van de huurder. Hetzelfde geldt bij het overlijden van een medehuurder of samenhuurder. De huurder is verplicht om zich op het adres van het gehuurde in de gemeentelijke basisadministratie te registreren, en deze registratie te beëindigen zodra de huurder niet meer in het gehuurde verblijft.

## Artikel 3 Huurprijswijziging - indexering

- 3.1 Wanneer sprake is van een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst (zie art. 7:247 BW), dan wordt de huurprijs gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels (art. 7:250 e.v. BW).
- 3.2 Wanneer sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst, dan wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens. Deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Zayaz mag uitgaan van de meest recente reeks waarbinnen de genoemde gegevens beschikbaar zijn. Bij het opstellen van deze voorwaarden is dit de reeks 2015=100. Indien het CBS de bekendmaking van dit prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, dan zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij een verschil van mening hierover zal het CBS bindend adviseren. De indexering geldt ook indien hiervan geen mededeling aan de huurder wordt gedaan en kan niet leiden tot een lagere huurprijs.
- 3.3 De gewijzigde huurprijs wordt 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 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

Voorbeeld: bij een huurprijsherziening per 1 juli 2018 wordt de huurprijs (€ 400,-) vermenigvuldigd met het indexcijfer over de maand maart 2018 (111,61) en gedeeld door het indexcijfer over de maand maart 2017 (108,9): = € 409,95.

- 3.4 Deze indexering van geliberaliseerde huurprijzen laat Zayaz onverminderd de mogelijkheid tot het doen van een redelijk aanbod. Dit aanbod kan (mede) een wijziging van de huurprijs inhouden, dan wel een andere wettelijke regeling die een huurprijswijziging op verzoek of vordering van Zayaz mogelijk maakt.

#### **Artikel 4 Leveringen en diensten**

- 4.1 De huurder is een vergoeding verschuldigd voor bijkomende leveringen en diensten. Deze worden door middel van voorschotbedragen aan de huurder in rekening gebracht.
- 4.2 De verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen worden verrekend conform art. 7:259 BW. Zayaz verstrekt aan de huurder jaarlijks binnen de in de wet genoemde termijn van zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar een gespecificeerd overzicht van de kosten voor deze leveringen en diensten.
- 4.3 De voorschotbedragen voor de bijkomende verrekenbare leveringen en diensten kunnen door Zayaz worden gewijzigd op grond van overheidsvoorschriften, op basis van werkelijk gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder is dan het gewijzigde bedrag verschuldigd.
- 4.4 De huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten ("service") en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kan worden en indien ten minste 70% van die huurders met die wijziging heeft ingestemd. Zayaz verstrekt de huurder een schriftelijke kennisgeving wanneer overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders voor wie de wijziging van toepassing is. Een huurder die niet met die wijziging heeft ingestemd, kan binnen 8 weken na die schriftelijke kennisgeving een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
- 4.5 Servicekosten die betrekking hebben op meerdere woonruimten, waarvan niet exact bekend is wat de kosten per woning zijn, worden door Zayaz verdeeld over het aantal woningen dat gebruik maakt of gebruik kan maken van de levering of dienst. De verdeling van deze kosten gaat via een door Zayaz te kiezen verdeelsleutel. Daarbij zal Zayaz zoveel als mogelijk aansluiten bij het beleid van de huurcommissie, tenzij dit naar het oordeel van Zayaz tot een onbillijke situatie leidt.

#### **Artikel 5 Huurbetaling**

- 5.1 De huurder zal de verschuldigde huurprijs en de vergoedingen voor bijkomende leveringen en diensten maandelijks voor de eerste van de maand voldoen door overschrijving op de door Zayaz opgegeven bankrekening. De huurder zal Zayaz machtigen om de huur automatisch van de bankrekening van de huurder af te schrijven. De huurbetaling dient te geschieden zonder verrekening, tenzij artikel 7:206 lid 3 BW deze verrekening toestaat.
- 5.2 Zayaz heeft het recht om een door de huurder gedane betaling in mindering te brengen op de oudste openstaande vordering, ongeacht hetgeen de huurder bij de betaling aangeeft.

## **Artikel 6 Beschikbaar stellen**

- 6.1 Voor of bij de aanvang, maar uiterlijk binnen 5 werkdagen, van de huurovereenkomst inspecteren de huurder en Zayaz gezamenlijk de staat van het gehuurde en leggen de bevindingen vast in een schriftelijke beschrijving. De huurder zal aan een en ander zijn medewerking verlenen. De huurder en Zayaz ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Mogelijke gebreken zal Zayaz onverwijld herstellen.
- 6.2 Indien het gehuurde op de huuringangsdatum niet tijdig gereed is doordat de vorige huurder het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of door een andere omstandigheid, dan worden de verplichtingen uit deze huurovereenkomst opgeschoven tot het moment waarop het gehuurde ter beschikking komt.
- 6.3 Zayaz is niet aansprakelijk voor schade van de huurder indien de overeengekomen huuringangsdatum als gevolg van art 6.2 wordt verschoven.

## **Artikel 7 Verplichtingen van Zayaz**

- 7.1 Zayaz zal op verzoek van de huurder gebreken binnen een redelijke termijn verhelpen, tenzij:
- dit door externe omstandigheden onmogelijk is, Zayaz verplicht zich daarbij tot een gefundeerde uitleg;
  - dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Zayaz zijn te verlangen;
  - dit gebrek betrekking heeft op de kleine herstellingen die voor rekening van de huurder komen (zie artikel 9.1);
  - het gaat om gebreken waarbij de huurder tegenover Zayaz aansprakelijk is voor het ontstaan ervan.
- De redelijke termijn van herstel is mede afhankelijk van de aard van het gebrek en de omstandigheden.
- 7.2 Zayaz is niet verplicht om gebreken aan door de huurder van de vorige huurder overgenomen zelf aangebrachte voorzieningen, of door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen, te verhelpen, behoudens wanneer deze voorzieningen door Zayaz aan de huurder in de huurprijs zijn doorberekend.

## **Artikel 8 Verplichtingen van huurder**

- 8.1 De huurder is verplicht het gehuurde als goed huurder en overeenkomstig de aan de woning gegeven bestemming van woonruimte te gebruiken. De huurder dient de voorschriften en aanwijzingen van Zayaz in acht te nemen.
- 8.2 De huurder is verplicht het gehuurde zo snel mogelijk na de huuringangsdatum daadwerkelijk in gebruik te nemen en vervolgens in gebruik te houden. De huurder is verplicht gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zijn daadwerkelijk hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde te hebben. Het is de huurder niet toegestaan gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst zijn hoofdverblijf elders te hebben. De huurder dient de woning te gebruiken als woonruimte voor huurder en degene(n) met wie hij een huishouden heeft. Het is niet toegestaan om (ook) het hoofdverblijf elders te houden. De bewijslast van het hebben van het hoofdverblijf ligt bij de huurder(s) van de woning. De huurder is verplicht de woning te stofferen en meubileren en zo te houden.
- 8.3 De huurder is verplicht om vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst een overeenkomst tot levering van energie met betrekking tot het gehuurde af te sluiten. De huurder dient de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen en ervoor zorg te dragen dat het gehuurde gedurende de gehele huurtermijn is aangesloten op de nutsvoorzieningen en

- voorzien wordt van energie. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. De huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 8.4 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij Zayaz hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. Een verzoek tot toestemming dient altijd schriftelijk te worden gedaan. Zayaz is bevoegd aan de toestemming voorwaarden te verbinden. Geheel of gedeeltelijke onderverhuur van het gehuurde aan toeristen via Airbnb of vergelijkbare websites is eveneens niet toegestaan. De huurder dient alle door onderhuur verkregen winst aan Zayaz af te dragen. Bij berekening van de winst wordt de huurprijs van de woning vergeleken met de onderhuurprijs en wordt het eventuele verschil bij de huurder in rekening gebracht. Dit zelfde uitgangspunt wordt gehanteerd als sprake is van kamerverhuur waarbij de huurprijs van de woning wordt gedeeld door het aantal kamers in de woning. Als een kamer naar verhouding voor een hoger bedrag is onderverhuurd, is de winst: de onderhuurprijs van de kamer, verminderd met de huurprijs van de woning, gedeeld door het aantal kamers.
- 8.5 Indien het gehuurde of het gebouw waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementen, is de huurder tegenover Zayaz en tegenover de overige bewoners verplicht de uit het splitsingsreglement en uit het huishoudelijk reglement voortvloeiende verplichtingen over het gebruik van het gehuurde na te leven. Voorts is de huurder verplicht de besluiten van de Vereniging van Eigenaars hierover na te leven waaronder besluiten en regels met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten (zoals bedoeld in artikel 5:128 BW).
- 8.6 De huurder mag de gemeenschappelijke ruimten (zoals: trappenhuis, lift, galerijen, noodtrappen, brandgangen) slechts overeenkomstig de bestemming van die ruimten gebruiken. Het is de huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten in gebruik te nemen, waaronder begrepen het in die ruimten opslaan of stallen van spullen. Dit houdt onder meer in dat het plaatsen van afvalzakken, afvalbakken, fietsen, meubels etc. op galerijen of in trappenhuisen en gemeenschappelijke gangen niet is toegestaan. De huurder zal de aanwijzingen van Zayaz aangaande het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten stipt opvolgen. Zayaz heeft het recht om door de huurder in de gemeenschappelijke ruimten geplaatste goederen of afval (zoals bijv. fietsen of vuilniszakken) te verwijderen en vervolgens op te slaan dan wel te vernietigen en de daarvoor redelijkerwijs gemaakte kosten op de huurder te verhalen.
- 8.7 Als tot het gehuurde een tuin behoort, is de huurder verplicht een tuin aan te leggen en/of te onderhouden en als siertuin te gebruiken. De huurder is verplicht om een tuinafscheiding aan te leggen en te onderhouden die voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden. Ter aanvulling op de gemeentelijke voorwaarden bedraagt de maximale hoogte van de tuinafscheiding aan de voorzijde 60 cm en aan de achterzijde 200 cm. Het is de huurder niet toegestaan de tuin te gebruiken voor de opslag van materialen, boten, auto's, caravans etc., bomen op een afstand van minder dan 2 meter van de erfgrans te houden, de tuin te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten, bouwwerken te plaatsen zonder toestemming van Zayaz of hennep te kweken. Zayaz mag overlast gevende bomen en struiken op kosten van de huurder laten verwijderen als huurder zelf in gebreke blijft.
- 8.8 De huurder is verantwoordelijk voor het afval- en onkruidvrij houden van het gedeelte van de brandgang/achterpad grenzend aan de achtertuin. Zayaz mag dit op kosten van de huurder laten uitvoeren als huurder zelf in gebreke blijft.
- 8.9 De huurder zal parkeervakken in de omgeving van het gehuurde, ook indien deze geen eigendom van Zayaz zijn en/of niet tot het gehuurde behoren, uitsluitend gebruiken voor het parkeren van een auto of motor. Auto's, motoren e.d. mogen niet (deels) op de stoep worden geplaatst. De huurder zal de parkeervakken niet gebruiken voor het langdurig stallen van een auto. Ook zal de huurder op de parkeervakken geen wrakken parkeren, voorwerpen plaatsen of

er caravans, aanhangwagens e.d. stallen, anders dan voor kortstondig laden en lossen. Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke voorwaarden welke zijn vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente (APV).

- 8.10 De huurder zal (klein) chemisch afval, huisvuil en grofvuil via de daarvoor bestemde methoden en procedures afvoeren.
- 8.11 Het is de huurder niet toegestaan aan omwonenden of aan mogelijke anderen die zich in de omgeving van het gehuurde verblijven enigerlei vorm van overlast te veroorzaken.
- 8.12 De huurder is verantwoordelijk voor de gedragingen van degenen die met zijn goetvinden of medeweten in het gehuurde verblijven. Wanneer die personen de bepalingen uit de huurovereenkomst niet naleven, dan is de huurder daarvoor aansprakelijk. Dit geldt, naast aansprakelijkheid voor schade, ook voor gedrag dat niet noodzakelijkerwijs tot schade leidt, zoals overlast gevend gedrag. De huurder is ook verantwoordelijk voor eventueel door de huurder gehouden huisdieren. De huurder dient niet alleen het gehuurde maar ook de onmiddellijke nabijheid van het gehuurde als goed huurder te gebruiken. De voorschriften ten aanzien van het gehuurde zijn eveneens van toepassing op de onmiddellijke nabijheid van het gehuurde.
- 8.13 De huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van Zayaz en/of door Zayaz ingeschakelde derden. Verbaal of fysiek geweld tegen personen, zoals agressiviteit, intimidatie, bedreiging, dan wel ander wangedrag, leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 8.14 Het is de huurder onder meer niet toegestaan:
- in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkel uit te oefenen;
  - in het gehuurde dieren te houden die gevaar of overlast veroorzaken of het risico op gevaar of overlast met zich meebrengen;
  - op het balkon en/of galerij warme etenswaren te bereiden, bijvoorbeeld door middel van barbecueën of door frituren;
  - in het gehuurde explosieve, brand of (milieu-) gevaarlijke stoffen (waaronder vuurwerk) of materialen op te slaan of in het gehuurde anderszins een situatie te laten ontstaan die risico's voor het gehuurde of voor omwonenden met zich meebrengt;
  - in het gehuurde activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met een wettelijke bepaling, waaronder mede begrepen het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
  - handelshoeveelheden hard- of softdrugs in of in de directe nabijheid van het gehuurde aanwezig te hebben;
  - in het gehuurde hard- of softdrugs of andere genotsmiddelen te verhandelen of te produceren, waaronder mede begrepen het (doen) kweken, drogen of knippen van hennepplanten ook wanneer dergelijke activiteiten door de overheid zouden zijn toegestaan of worden gedoogd;
  - activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
  - in het gehuurde prostitutie uit te oefenen of uit te laten oefenen;
  - wapens in het gehuurde te houden.
- 8.15 Ter voorkoming van geluidsoverlast mag de huurder in een etagewoning of appartement geen harde vloerbedekking (zoals parket, marmoleum of tegels) aanbrengen, tenzij Zayaz hiervoor vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend. De huurder zal zich maximaal inspannen om geluidsoverlast te voorkomen. Onverlet de toestemming van Zayaz zal de huurder op eerste verzoek van Zayaz de harde vloerbedekking verwijderen indien daardoor sprake is van geluidsoverlast.

Alle verplichtingen van de huurder staan daarnaast beschreven in de bijlage bij het besluit kleine herstellingen, onderdeel I. Deze bijlage is tevens als bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd.

## **Artikel 9      Onderhoud door de huurder**

- 9.1 De huurder is ten aanzien van het onderhoud tot het volgende verplicht:
- Het verrichten van de kleine herstellingen, die zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur die is opgesteld door het ministerie, momenteel vastgelegd in het besluit kleine herstellingen.
  - Het verrichten van schoonmaakwerkzaamheden. Tenzij anders is overeengekomen, is de huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke algemene ruimten, waaronder begrepen trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, brandgangen en binnenplaatsen. Zayaz mag dit op kosten van de huurder laten uitvoeren als huurder zelf in gebreke blijft.
  - De huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is.
  - De huurder is verplicht tot onderhoud van zelf aangebrachte voorzieningen, ongeacht of de huurder deze zelf heeft aangebracht of heeft overgenomen van de voorgaande huurder.

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de regels en aanwijzingen van de bevoegde instanties en de door overheid of Zayaz gegeven voorschriften in acht nemen.

## **Artikel 10      Schade**

- 10.1 Wanneer de huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt, moet de huurder dit direct aan Zayaz melden. Dit kan telefonisch op het hiervoor beschikbare telefoonnummer dat 24 uur per dag bereikbaar is. Indien het geen spoedmelding is, kunnen de gebreken tijdens kantooruren worden gemeld.
- 10.2 De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die Zayaz lijdt doordat de huurder een verplichting uit de huurovereenkomst niet is nagekomen. Alle schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, tenzij er sprake is van brandschade. De huurder is tevens aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.
- 10.3 Wanneer als gevolg van onjuist gebruik door de huurder schade ontstaat aan het gehuurde (waaronder mede begrepen de al dan niet gemeenschappelijke installaties en voorzieningen), dan zijn de kosten van het herstel voor rekening van de huurder. Zayaz is niet aansprakelijk voor de hierdoor ontstane schade. De huurder vrijwaart Zayaz voor aanspraken van derden voor schade die het gevolg zijn van onjuist gebruik van het gehuurde. Onder onjuist gebruik wordt mede begrepen het onjuist uitvoeren van onderhoud door de huurder, of ramen open zetten bij sterke wind, etc.
- 10.4 Schade als gevolg van geweld, vernieling of binnentredingen ten aanzien van deuren, ramen of kozijnen komt voor rekening van de huurder.
- 10.5 Indien op last van Zayaz werkzaamheden in of aan het gehuurde plaatsvinden is de huurder verplicht om zijn inboedel af te dekken en kostbaarheden veilig te stellen zodat schade wordt voorkomen.
- 10.6 Zayaz is niet aansprakelijk voor schade die de huurder als gevolg van een gebrek ten aanzien van het gehuurde lijdt, tenzij Zayaz dit gebrek al bij de aanvang van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen, of wanneer na het aangaan van de overeenkomst het gebrek is ontstaan en aan Zayaz is toe te rekenen.
- 10.7 De huurder dient zelf een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

## Artikel 11      Huurderszelfwerkzaamheid

- 11.1 Voor het aanbrengen van veranderingen aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde, moet de huurder aan Zayaz schriftelijk om toestemming vragen. Zonder een schriftelijke toestemming van Zayaz heeft de huurder niet het recht veranderingen aan te brengen, tenzij uit artikel 11.2 anders blijkt. Hierbij wordt verwezen naar het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) van Zayaz dat is terug te vinden op de website van Zayaz.
- 11.2 De huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde, waarbij het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden. Mits deze veranderingen geen gevaar, overlast of hinder voor Zayaz of derden opleveren. Bij het aanbrengen van veranderingen waarvoor geen toestemming is vereist, zal de huurder geen gebruik maken van gevaarlijke of brandbare materialen.
- 11.3 Zayaz kan besluiten geen toestemming te verlenen voor het aanbrengen van wijzigingen aan de binnenzijde van het gehuurde. Redenen hiervoor kunnen zijn dat de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid schaden, leiden tot een waardedaling van het gehuurde of niet leiden tot een doelmatig gebruik van het gehuurde. Ook kunnen zwaarwegende belangen van Zayaz redenen zijn om geen toestemming te verlenen voor het aanbrengen van wijzigingen aan de binnenzijde van het gehuurde.
- 11.4 Onder zwaarwegende belangen van Zayaz, zoals bedoeld in artikel 11.3, worden onder meer begrepen:
- toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het gehuurde;
  - nadelige gevolgen voor het onderhoud;
  - het niet gewaarborgd zijn van een deugdelijke uitvoering van de verzochte wijzigingen;
  - het buiten de kernvoorraad vallen van de woning als de verzochte wijzigingen worden aangebracht;
  - het in het geding zijn van belangen van omwonenden.

Gelet op de hedendaagse mogelijkheden om via kabel en of internet televisie- en radioprogramma's te ontvangen, geeft Zayaz geen toestemming voor het aanbrengen van een schotelantenne op of aan het gehuurde of in de tuin / op het balkon.

Het is de huurder niet toegestaan zonder toestemming van Zayaz aan of bij het gehuurde camera's of andere geluids- en/of beeldopname apparatuur te plaatsen, tenzij verhuurder hier uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Verder is het verhuurder toegestaan om aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden te verbinden.

Het aanbrengen/plaatsen/aansluiten van open verbrandingstoestellen, bijvoorbeeld een allesbrander, openhaard, voorzethaard, palletkachel, gaskachel, geiser, etc. door de huurder is verboden vanwege gevaarzetting in het gehuurde.

Indien de huurder handelt in strijd met deze bepaling verbeurt hij de boete zoals vermeld in artikel 16.1 voor iedere dag dat hij in overtreding is.

- 11.5 Zayaz kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden. Voorwaarden kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, het onderhoud, de oplevering bij het einde van de huur.
- 11.6 Zayaz heeft bij het einde van de huurovereenkomst niet het recht te verlangen dat de huurder de door hem, met voorafgaande schriftelijke toestemming van Zayaz, aangebrachte wijzigingen verwijdert en in goede staat herstelt, tenzij Zayaz dat expliciet bij het verlenen van toestemming heeft bedongen. De huurder is verantwoordelijk voor de verlening van mogelijke noodzakelijke vergunningen en het naleven van wettelijke bepalingen.

Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en het eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is Zayaz gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.

- 11.7 Wijzigingen die de huurder in strijd met het bepaalde in de artikelen 11.1 tot en met 11.5 heeft aangebracht, moet de huurder op eerste verzoek van Zayaz ongedaan maken.
- 11.8 Veranderingen die de huurder aanbrengt aan het gehuurde zijn geheel voor eigen rekening en risico. Ook is de huurder zelf verantwoordelijk voor het onderhoud daaraan. Zayaz is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt door gebreken aan voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht of gewijzigd.
- 11.9 De huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van werkzaamheden door verhuurder.
- 11.10 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door de huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

## **Artikel 12 Veranderingen aan het gehuurde door Zayaz**

- 12.1 Indien Zayaz werkzaamheden, waaronder mede begrepen reparaties, dient uit te voeren in of nabij het gehuurde dan zal de huurder Zayaz daartoe de gelegenheid geven en hier, zo nodig, zijn medewerking aan verlenen.
- 12.2 Indien Zayaz wil overgaan tot renovatie van het gehuurde en de huurder hiervoor een redelijk voorstel doet, moet de huurder Zayaz daartoe de gelegenheid geven. Van dit voorstel kan onder meer een tijdelijke herhuisvesting of een huurprijsverhoging wegens een toegenomen kwaliteit van het gehuurde onderdeel uitmaken. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
- 12.3 Bij het geven van gelegenheid, zoals bepaald in de artikelen 12.1 en 12.2, komt aan de huurder geen aanspraak op schadevergoeding, huurvermindering of ontbinding toe, tenzij deze aanspraak voortvloeit uit een reglement van Zayaz of uit een stedelijke overeenkomst waarbij Zayaz partij is.
- 12.4 Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met voorgenomen renovatiewerkzaamheden, draagt Zayaz bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt. Zayaz is een minimumbijdrage verschuldigd; deze is bij ministeriële regeling vastgelegd. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met dringende werkzaamheden heeft de huurder geen recht op een bijdrage in de kosten; dit geldt ook indien sprake is van een combinatie van dringende werkzaamheden en renovatie waarbij de verhuizing noodzakelijk is vanwege de dringende werkzaamheden. Dit zal onder meer het geval zijn indien de renovatiewerkzaamheden ondergeschikt zijn aan de dringende werkzaamheden. Als zich dit voordoet zal Zayaz zich inspannen om tijdelijke huisvesting te realiseren ten tijde van de werkzaamheden.
- 12.5 Indien het een renovatie betreft van vijf of meer woningen en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het in artikel 12.2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer minimaal 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Wanneer dit het geval is, stelt Zayaz de huurder hiervan schriftelijk op de hoogte. De huurder die niet met het



voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Zayaz een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

- 12.6 Het voorgaande doet niets af aan de bevoegdheid van Zayaz om de huurovereenkomst op te zeggen op grond van het feit dat Zayaz de zaak dringend nodig heeft voor renovatie.
- 12.7 Het is Zayaz toegestaan bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden andere materialen toe te passen. Het is Zayaz ook toegestaan een andere kleur verf van het buitenschilderwerk toe te passen.

### **Artikel 13 Controle en gedoogplicht**

- 13.1 Huurder zal Zayaz op haar verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde periodiek te controleren.
- 13.2 Huurder zal de volgende personen in het gehuurde toelaten, desgewenst na legitimatie:
- een ieder die door of namens Zayaz belast is met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden;
  - personeel van nutsbedrijven, belast met meteropnames of met de inspectie van leidingen/voorzieningen;

### **Artikel 14 Beëindiging van de overeenkomst**

- 14.1 De huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen tegen iedere werkdag van de maand met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand. Via het formulier huuropzegging op onze website kan de huurder de huur schriftelijk opzeggen. De huur kan ook worden opgezegd via [www.zayaz.nl](http://www.zayaz.nl).
- 14.2 Opzegging van de huurovereenkomst door Zayaz geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 14.3 Indien de huurder de sleutels eerder inlevert dan op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, dan blijft de huurbetalingsverplichting van de huurder tot het einde van de huurovereenkomst onverminderd bestaan. De huurder heeft in deze situatie dan ook geen recht op (gedeeltelijke) huurrestitutie.
- 14.4 De huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

### **Artikel 15 Oplevering van het gehuurde door de huurder**

- 15.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel leeg, ontruimd en schoon aan Zayaz op te leveren. De huurder dient het gehuurde in goede staat op te leveren waarin hij het gehuurde bij de aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen of, indien van toepassing, overeenkomstig de bij de aanvang van de huurovereenkomst opgemaakte beschrijving. Dit behoudens voor zover sprake is van normale slijtage. Ten aanzien van de door de huurder aangebrachte voorzieningen geldt het in artikel 11.6 bepaalde.

- 15.2 Na de opzegging vindt er een voorinspectie plaats van de woning. De huurder moet in de periode na de opzegging voor Zayaz bereikbaar en beschikbaar zijn voor het desgewenst inplannen van een dergelijke voorinspectie.
- 15.3 In een formulier wordt vastgelegd welke (herstel)werkzaamheden de huurder moet uitvoeren om het gehuurde in dezelfde goede staat te brengen, met de daaraan verbonden kosten indien Zayaz deze werkzaamheden moet verrichten. Een afschrift van dit formulier wordt bij de voorinspectie aan de huurder ter beschikking gesteld. De huurder verplicht zich de benodigde werkzaamheden vóór de datum van het einde van de huur uit te (laten) voeren. Indien bij de oplevering van het gehuurde aan Zayaz blijkt dat de huurder de genoemde werkzaamheden niet of niet volledig heeft verricht, is de huurder verplicht om de op het genoemde formulier genoemde kosten te betalen.
- 15.4 Huurder en Zayaz inspecteren gezamenlijk het gehuurde op de laatste huurdag. Op een formulier wordt vastgelegd welke (herstel)werkzaamheden de huurder had moeten uitvoeren om het gehuurde in dezelfde goede staat te brengen, met de daaraan verbonden kosten indien Zayaz deze werkzaamheden moet verrichten. De huurder krijgt vervolgens desgewenst nog maximaal 2 werkdagen om de genoemde werkzaamheden alsnog te verrichten, waarna opnieuw inspectie plaatsvindt. De huurder is in dat geval verplicht om aan Zayaz een schadevergoeding te betalen ter hoogte van het aantal werkdagen dat het gehuurde niet aan Zayaz is opgeleverd. Indien de huurder geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de genoemde werkzaamheden alsnog zelf te verrichten, is hij de op het formulier vastgelegde kosten verschuldigd; indien de huurder wel gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid maar de genoemde werkzaamheden niet volledig zijn uitgevoerd, is huurder ook de kosten van de nog resterende werkzaamheden verschuldigd.
- 15.5 De huurder zal de kandidaat nieuwe huurder in het gehuurde toelaten. Desgewenst kan de huurder deze kandidaat huurder vragen de brief of e-mail van Zayaz te tonen waarin hem een voorlopige aanbieding van de woning is gedaan.
- 15.6 Zayaz heeft het recht alle roerende en onroerende zaken die zich na de ontruiming of na datum huurbeëindiging nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen en te verkopen of vernietigen. Dit geldt niet wanneer het Zayaz bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Wanneer er sprake is van overname door de opvolgende huurder, moet dit blijken uit een aan Zayaz verstrekte, en door de opvolgende huurder ondertekende, overnameverklaring. Huurder dient de getekende overnameverklaring door huurder en opvolgende huurder bij de eindinspectie te overleggen. Zonder dit formulier zullen de zaken die in de woning zijn achtergebleven op kosten van de huurder door Zayaz worden verwijderd.
- 15.7 De huurder is aansprakelijk voor de schade die Zayaz lijdt wanneer de huurder het gehuurde niet tijdig overeenkomstig het bepaalde in deze voorwaarden aan Zayaz oplevert. Tot deze schade behoort mede de huurderging, te rekenen over de periode vanaf het einde van de huurovereenkomst tot het moment waarop het gehuurde in goede staat aan Zayaz ter beschikking staat.
- 15.8 Indien een huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er zich aan het einde van de tweede kalendermaand na het overlijden geen erfgenamen bij Zayaz hebben gemeld, heeft Zayaz het recht de woning te betreden en alle aangetroffen inboedel af te voeren en te vernietigen, dan wel te verkopen zonder dat op Zayaz een bewaarplicht rust. De kosten van verwijdering van de inboedel kunnen op erfgenamen van de huurder worden verhaald minus eventuele verkoopopbrengst.

## **Artikel 16 Contractuele boete/verzuim huurder**

- 16.1 Indien de huurder enige uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting tegenover Zayaz niet nakomt, dan verbeurt de huurder tegenover Zayaz een contractuele boete ter hoogte van € 50 per overtreding en voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000, onverminderd de verplichting van de huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen. Deze contractuele boete geldt tenzij in deze overeenkomst een specifieke contractuele boete voor een specifieke tekortkoming is opgenomen. De boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 16.2 Indien de huurder enige verplichting uit deze huurovereenkomst niet nakomt, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten - met inbegrip van de buitengerechtelijke incassokosten - voor rekening van de huurder. De door huurder verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten bedragen 15% van de vordering, met een minimum van € 75, te vermeerderen met btw.
- 16.3 De huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

## **Artikel 17 Slotbepaling**

- 17.1 De huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst of indien de huurder daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, is de huurder verplicht onmiddellijk schriftelijk zijn nieuwe adres en woonplaats bekend te maken. Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst geen nieuw adres aan Zayaz heeft medegedeeld, dan heeft Zayaz het recht het adres van het gehuurde als postadres van de huurder aan te houden in de veronderstelling dat de post wordt doorgestuurd aan de huurder.