

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

**behorend bij de huurovereenkomst van
woningbouwvereniging Rosehaghe
versie Oktober 2018**

-

INHOUD

Toepasselijkheid algemene huurvoorwaarden en wijziging van de huurovereenkomst

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, zijn de bepalingen van de huurovereenkomst leidend. In het hiernavolgende wordt bedoeld met “de huurovereenkomst”: het totaal der tussen huurder en verhuurder gemaakte afspraken als vastgelegd in de huurovereenkomst en de algemene huurvoorwaarden tezamen, alsmede eventuele nadere schriftelijk vastgelegde afspraken.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Indien de verhuurder een wijziging van de huurovereenkomst wenst, dient hij schriftelijk een voorstel te doen aan de huurder. De huurder kan binnen twee maanden na verzenddatum tegen dat voorstel gemotiveerd bezwaar maken. Na het verstrijken van deze termijn wordt aangenomen dat de huurder met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, dit onverminderd de toepasselijkheid van wettelijke regelingen met betrekking tot wijziging van de huurovereenkomst.

Meer dan één huurder

Artikel 2

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten voor de hierboven bedoelde gezamenlijk uitgeoefende huurrechten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. 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 bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst en de wet.

Hoofdelijke aansprakelijkheid huurder(s)

4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders te doen beëindigen, moet de opzegging aan hen of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst voor de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. Ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, blijven de verbintenissen uit de huurovereenkomst hoofdelijk.

Ter beschikkingstelling van het gehuurde

Artikel 3

Woningomschrijving (zie bijlage als voorbeeld)

1. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden - bijvoorbeeld indien de woning door de vorige huurder niet tijdig ontruimd en in verhuurbare staat ter beschikking is gesteld - stelt de verhuurder op de overeengekomen datum de woning ter beschikking aan de huurder, tenzij dit geen werkdag is. Indien bij de woning een berging of een tuin hoort, zijn de gegevens van verhuurder bepalend voor de ligging, afmetingen en plaats daarvan.
2. Voor of bij aanvang van de huur zal de verhuurder het gehuurde inspecteren en wordt een beschrijving gemaakt van de woning; de zogenaamde woningomschrijving. In deze woningomschrijving wordt onder andere aangegeven welke onderdelen van de woning afwijken van het standaardniveau.
3. Zowel de huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze woningomschrijving.
4. Bij de terbeschikkingstelling van de woning door de verhuurder wordt bij aanvang van de huur de woning door verhuurder en huurder gezamenlijk geïnspecteerd. Op het zogenaamde *formulier Woningomschrijving* wordt aangegeven welke gebreken, beschadigingen en andere tekortkomingen geconstateerd zijn en op welke termijn deze door de verhuurder worden verholpen. Zowel de huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van dit opleveringsformulier.

Goede staat

5. Voor zover niet anders is vermeld op het in lid 4 genoemde formulier Woningomschrijving niet is opgemaakt, wordt aangenomen dat de woning het standaardniveau heeft, de woning in goede staat van onderhoud verkeert en dat de voorzieningen naar behoren functioneren. Dit tenzij de huurder binnen vijf dagen na dagtekening van de huurovereenkomst bij de verhuurder schriftelijk melding maakt van de door hem geconstateerde gebreken. De huurder heeft dus de verplichting het gehuurde grondig te inspecteren. Na deze termijn worden de woningomschrijving en het bepaalde in het formulier Woningomschrijving als geldend en onherroepelijk tussen partijen beschouwd.

Aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

De huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 genoemde woningomschrijving en opleveringsformulier, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 5. Huurder verklaart de woningomschrijving en het opleveringsformulier te hebben ontvangen.

Huurprijs

Artikel 5

1. De huurder is de in de huurovereenkomst vastgelegde huurprijs verschuldigd. Indien de huurprijs bij vergissing niet is opgenomen in de huurovereenkomst of indien partijen daaromtrent een geschil hebben, geldt de maximale huurprijs als bedoeld in het op de wet gebaseerde woningwaarderingsstelsel als huurprijs, ook indien dat stelsel formeel niet op de woning van toepassing is. In dat laatste geval vindt huurprijsbepaling plaats door extrapolatie van de parameters van het woningwaarderingsstelsel.
2. De huurprijs van de woonruimte kan jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de geldende wettelijke regels.

Wijziging huurprijs

Overige leveringen en diensten (servicekosten)²

Artikel 6

- Kostenoverzicht**
1. In de huurovereenkomst zijn de van toepassing zijnde overige leveringen en diensten (ook wel servicekosten genoemd) vermeld evenals de door de huurder te betalen (voorschot)bedragen. De huurder verplicht zich tot tijdige betaling van de overeengekomen vergoeding. Deze vergoeding is gedeeltelijk gebaseerd op een kostenraming vermeerderd met administratiekosten.
 2. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst kostenoverzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten. Dit met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij gelegenheid worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder ingesteld fonds.
- Is dit laatste van toepassing dan geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. Er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- Aanpassing voorschotbedrag**
3. Indien de werkelijke kosten daartoe aanleiding geven, kunnen de verschuldigde voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten door de verhuurder worden aangepast. Dit gebeurt met ingang van de maand volgend op de maand waarin het laatste kostenoverzicht als bedoeld in lid 2 aan huurder is verstrekt, dan wel op het tijdstip dat met de huurder is overeengekomen.
- Uitbreiding/wijziging pakket**
4. Indien de verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, is de verhuurder – onverminderd de wettelijke rechten dienaangaande van beide partijen - daartoe gerechtigd, mits zulks redelijk is en, indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex of gedeelte daarvan:
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en
 - minstens 70% van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
- Wijziging voorschotbedrag**
5. In de gevallen bedoeld in lid 4 van dit artikel is de verhuurder gerechtigd een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten in het maandelijks voorschotbedrag aan huurder door te berekenen. De wijziging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is overeengekomen volgens de in het vorige lid genoemde voorwaarden.

Verplichtingen verhuurder

Onderhoud

Artikel 7

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder te vergen zijn, dan wel voor zover deze uitgaven niet in gevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van de huurder komen.
2. Indien van het gehuurde voorzieningen deel uitmaken die uitstijgen boven het door de verhuurder gehanteerde standaardniveau, zal bij vervanging worden uitgegaan van dat standaardniveau.

Kennisgevingsplicht gebreken

3. De huurder is gehouden om onverwijld kennis te geven aan de verhuurder van door hem geconstateerde gebreken en/of indien derden hem in zijn genot storen of enig recht op de zaak beweren. De kennisgeving dient schriftelijk te geschieden. Bij gebreke van een zodanige schriftelijke kennisgeving heeft de huurder niet de rechten van artt. 7:205 t/m 211 BW en is de huurder aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is. Hetgeen onder meer betekent dat de verhuurder niet verplicht is gebreken te herstellen, de huurder niet het recht heeft een vordering tot huurvermindering in te stellen en de verhuurder niet schadelijkt is. De huurder geeft de verhuurder in zijn kennisgeving een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

Zelf verhelpen gebreken door huurder

4. Indien de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is, dan kan de huurder dit op grond van art. 7: 206 lid 3 BW zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs. Dit onder de voorwaarde dat de huurder alvorens het gebrek zelf te verhelpen, zulks schriftelijk per aangetekende brief aan de verhuurder aankondigt, onder gespecificeerde opgave van:
- de daartoe te verrichten werkzaamheden;
 - de daarmee gemoeid zijnde kosten;
 - de eventuele hinder die de werkzaamheden voor derden (waaronder omwonenden) met zich meebrengen;
 - de maatregelen die de huurder treft om die hinder tot een minimum te beperken.

De werkzaamheden moeten adequaat, efficiënt en zonder onderbrekingen op de kortst mogelijke termijn worden voltooid.

De huurder dient een wachttermijn van twee weken na verzending van vorenbedoelde aangetekende brief in acht te nemen alvorens daadwerkelijk wordt overgegaan tot het verhelpen van het gebrek.

De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken die derden op de verhuurder menen te hebben terzake de uitoefening door de huurder van zijn rechten ex art. 7:206 lid 3 BW.

Buitengerechtelijke ontbinding en ongedaanmaking

5. De huurder is niet gerechtigd de huurovereenkomst buitengerechtelijk al dan niet gedeeltelijk te ontbinden en/of zijn huurbetalingsverplichting al dan niet gedeeltelijk buitengerechtelijk ongedaan te maken.

Vervaltermijn

6. Alle rechten die de huurder op grond van de wet geldend kan maken jegens de verhuurder bij de aanwezigheid van gebreken, vervallen van rechtswege één jaar nadat de huurder het desbetreffende gebrek heeft ontdekt en/of redelijkerwijs geacht wordt bekend te zijn met het bestaan daarvan, onverminderd kortere wettelijke vervaltermijnen.
7. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die de verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

Betaling

1. De huurder zal de verschuldigde huurprijs en kosten voor leveringen en diensten maandelijks bij vooruitbetaling vóór de eerste van elke maand voldoen op een door de verhuurder te bepalen wijze.

Verzuim en rente

2. Bij niet betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de betreffende termijn in verzuim en is hij vanaf dat moment de wettelijke rente verschuldigd.
Een betaling wordt gedaan ten behoeve van de oudste openstaande vordering en strekt dan in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de rente en dan pas op de hoofdsom en de lopende rente.
3. Bij betalingsvormen die afwijken van artikel 8 lid 1 zijn de kosten, te bepalen door de verhuurder, voor rekening van de huurder.
4. De huurder zal zich ten aanzien van zijn verplichting tot huurbetaling niet beroepen op enig(e) verrekening, opschortingsrecht en/of korting, behoudens het geval van art. 7:206 lid 3 BW, dat in artikel 7 lid 4 van deze huurvoorwaarden nader is uitgewerkt.

Gebruik en bestemming

Artikel 9

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd als woonruimte. De huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, box en dergelijke tot woon-/verblijfsruimte te bestemmen. Het is de huurder verboden in het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren en/of een beroep uit te oefenen, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder.
2. De huurder zal het gehuurde als een goed huurder, en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte, gebruiken. Daartoe zorgt de huurder er onder meer voor dat het gehuurde en/of de woonomgeving niet wordt vervuild en dat daaraan geen afbreuk wordt gedaan op welke wijze dan ook.

Hoofdverblijf

3. De huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er daadwerkelijk zijn hoofdverblijf hebben. Indien er gerede twijfel is over de nakoming van deze verplichting door huurder ligt de bewijslast van de nakoming daarvan bij de huurder. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde als pied-à-terre te gebruiken. De woning dient naar behoren door de huurder te worden gestoffeerd en gemeubileerd.

Registratie

4. De huurder zal zich registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. De huurder draagt er zorg voor dat zij die behoren tot zijn huishouding daar ook voor zullen zorgdragen. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde door derden te laten gebruiken als postadres zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder.

- | | |
|--|---|
| Huishouding huurder en meldingsplicht | 5. De huurder verklaart bij de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van hen die behoren tot zijn huishouding. Indien daarin wijzigingen optreden gedurende de huurovereenkomst is de huurder gehouden de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijke opgave te doen. |
| Meldingsplicht huwelijk / geregistreerd partnerschap | 6. Indien de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst in het huwelijk treedt en/of een geregistreerd partnerschap aangaat, is hij gehouden daarvan onverwijld schriftelijke opgave te doen aan de verhuurder onder opgave van de persoon van de echtgenoot dan wel echtgenote respectievelijk geregistreerd partner. Dezelfde verplichting geldt indien de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst een gemeenschappelijke huishouding met een derde aangaat. |
| Meldingsplicht echtscheiding / beëindiging geregistreerd partnerschap | 7. Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is de huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder. Dit onmiddellijk nadat de rechterlijke beslissing waarbij dit bepaald is, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht de verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen. |
| Schoonhouden | 8. De huurder dient het gehuurde naar redelijke maatstaven schoon te houden. |
| Overlastverbod | 9. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat omwonenden en andere derden geen overlast of hinder wordt toegebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken van derden in geval de huurder deze verplichting schendt. |
| Gevaarlijke stoffen | 10. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde stoffen en/of zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor huishoudelijk gebruik.
11. Het is de huurder niet toegestaan (huis-)dieren te houden, die qua aantal, soort, gedrag of geluidsproductie overlast of gevaar voor de bewoners kunnen veroorzaken, dit ter beoordeling van het bestuur.
12. Het is de huurder verboden om in of in de nabijheid van het gehuurde of gemeenschappelijke gedeelten voedsel aan te bieden aan dieren. |

13. Het is de huurder verboden om in of vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen die afbreuk doen of kunnen doen aan het gehuurde en/of de woonomgeving.
- Aansluiting NUTS-voorzieningen**
14. De huurder is verplicht een aansluiting te hebben en te houden op door de reguliere NUTS-bedrijven verzorgde levering van water, gas en elektriciteit.
- Verdovende middelen**
15. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Indien de huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van € 5.000,--, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft. De huurder verleent bij deze uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan het bevoegde gezag, waaronder begrepen de Burgemeester, het college van Burgemeester en Wethouders, politie en justitie, om alle relevante gegevens over de overtreding van dit verbod op het eerste verzoek van verhuurder aan de verhuurder ter beschikking te stellen.
16. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren, en/of aan één of meer derden in gebruik te geven, tenzij de huurder voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verkregen van de verhuurder. De verhuurder is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden.
- Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- Onderhuur**
17. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van het gehuurde aan één of meer derden af te staan. Afstand van huur is de situatie dat de huurder de woonruimte metterwoon verlaat om er niet naar terug te keren, de huur niet opzegt en/of één of meer derden zonder toestemming van de verhuurder in staat stelt de woning te bewonen als ware hij huurder. Indien de huurder in strijd met dit verbod handelt, is hij, per dag of gedeelte van een dag gedurende welke de huurder dit verbod overtreedt, aan de verhuurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd ter hoogte van 10 % van de verschuldigde huurprijs.

18. Indien en zolang de huurder in strijd met het verbod van het vorige lid handelt en/of heeft gehandeld en aan de derde(n) een hogere huurprijs in rekening brengt dan hij zelf aan de verhuurder verschuldigd is, is de huurder gehouden het verschil aan de verhuurder af te dragen.
19. Indien de verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met het verbod van lid 17, zal de verhuurder de huurder daarmee confronteren. Indien de huurder stelt het verbod niet te overtreden, is hij gehouden het bewijs te leveren dat hij het gehuurde volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft en heeft gehad. In rechte draagt de huurder daarvan de bewijslast. De huurder is in dat geval voorts gehouden zijn volledige medewerking te verlenen aan het onderzoek van de verhuurder dienaangaande door alle terzake relevante gegevens en stukken aan de verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van de verhuurder aan het gehuurde toe te staan. De huurder is gehouden hier volledige medewerking aan te verlenen. Daarnaast is de huurder gehouden zelf bewijs te leveren dat hij de woning onafgebroken zelf heeft bewoond.
20. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Appartementsrechten

Tuinen

21. De huurder dient de eventueel bij het gehuurde behorende tuinen goed te onderhouden en deze uitsluitend als tuin te gebruiken.

De verhuurder kan de huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid bindende aanwijzingen geven. Het is de huurder verboden beplantingen van welke aard dan ook aan te brengen die hoger kan kunnen reiken dan twee meter. De huurder is gehouden met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels en (lokale) voorschriften na te leven. Artikelen 5:37 t/m 59 BW, bevattende regels voor eigenaren van naburige erven, gelden voor zover van toepassing in het huurrecht ook voor de huurder. Aangebrachte beplantingen mogen niet leiden tot enige vorm van hinder of overlast. De huurder is verplicht op eerste verzoek van de verhuurder maatregelen te nemen die ertoe leiden dat het gehuurde in overeenstemming met deze bepaling wordt gebracht.

De verhuurder is bevoegd om indien de huurder zijn verplichting niet nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren.

Onderhoud van de heggen die dienen als afscheiding tussen voortuinen en trottoir zijn de exclusieve bevoegdheid van de verhuurder.

22. Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimte, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen. Alleen indien de betreding noodzakelijk is voor de huurder om zijn onderhoudsverplichting na te kunnen komen, hoeft vooraf geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd.
23. De huurder zal brandblusvoorzieningen, vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
24. Het is de huurder van een bovenwoning zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van harde vloerbedekking. Onder harde vloerbedekking wordt onder meer houten vloerdelen, parket, laminaat, tegels, plavuizen, zeil, linoleum, marmoleum verstaan. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld over de wijze waarop geluidsisolatie wordt toegepast.
25. Het is de huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.

Verbod overbewoning

Onderhoud en reparaties

Artikel 10

Voor rekening van huurder

1. De huurder is verplicht voor zijn rekening alle kleine herstellingen aan het gehuurde en gemeenschappelijke delen daarvan te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.
2. De onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen zijn tenminste de volgende (niet limitatieve opsomming):
 - het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis, met name het schilderen van kozijnen;
 - het schoonhouden van het buitenschilderwerk, met name van de kozijnen, ramen en deuren;
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis / buitenshuis en spiegels;
 - het onderhoud van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel en dergelijke;
 - het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers en dergelijke;
 - eenmaal per jaar vegen van de aanwezige rookkanalen;
 - het schoonhouden van de dakgoten;
 - de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin;
 - het onderhoud van de erfafscheiding;
 - het gebruikelijke onderhoud van geiser / boiler /cv.-radiatoren en dergelijke, tenzij aangelegd door de verhuurder;
 - het onderhoud van waterkranen en dergelijke en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij vriezend weer;
 - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die het gevolg zijn van onjuist gebruik zijn voor rekening van de huurder.
3. De huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder zullen worden verricht, vakkundig (laten) uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties en de verhuurder in acht nemen.

Vakkundige uitvoering

Apparaten en installaties

4. Reparatiewerkzaamheden aan de door de verhuurder in het gehuurde geplaatste apparaten en installaties in het gehuurde mogen uitsluitend door of in overleg met de verhuurder worden verricht, tenzij anders is overeengekomen.
5. De verhuurder is bevoegd om indien de huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren. De verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is de verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van de huurder te (laten) verrichten.

Schade aan het gehuurde

Artikel 11

1. De huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water, vorst en dergelijke calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

De huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde behalve brandschade. Dit houdt in dat de huurder verantwoordelijk is voor alle schade behoudens brandschade en alle gebreken zullen verder als tekortkoming in de nakoming gezien worden van de zijde van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die hij niet kende en niet behoorde te kennen of schade als gevolg van storm, grondwaterpeil, oorlog etc. Verhuurder eveneens niet aansprakelijk voor schade die door derden wordt veroorzaakt en waardoor het woongenot van huurder wordt aangetast.

Toelaten van verhuurder in het gehuurde

Artikel 12

- | | |
|---------------------|--|
| Controle | 1. De huurder zal de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te inspecteren, te controleren en/of te onderzoeken, zulks onder meer met het oog op taxaties, technische en andere gebreken. |
| Gedoogplicht | 2. De huurder zal alle dringende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen gedogen, daarbij inbegrepen de bestrijding van ongedierte. |
| | 3. De huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden - na legitimatie hunnerzijds - in het gehuurde toelaten. |
| | 4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd. |

Werkzaamheden aan en veranderingen van het gehuurde door verhuurder

Artikel 13

- | | |
|--------------------------------|---|
| Dringende werkzaamheden | 1. De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. |
| Schadevergoeding | 2. De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of een renovatie. |
| Renovatie | 3. Indien de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, indien een gewone meerderheid van de huurders van het complex respectievelijk het betreffende gedeelte van het complex daarmee instemt. Indien de huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen vier weken na verzending van het voorstel bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid daarvan, is hij aan het voorstel gebonden. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden. |
| | 4. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. |

Huurverhoging

5. Indien de verhuurder een voorstel als bedoeld in lid 3 heeft gedaan en de huurder aanvaardt het voorstel, leidt dit niet tot de verplichting van de verhuurder de in het voorstel vermelde renovatie uit te voeren.
6. De verhuurder is gerechtigd een eventuele huurverhoging als gevolg van een renovatie door te berekenen, voor zover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
7. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.
8. Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft de verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimte(n), de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als de verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal hij de huurder hierover vantevoren informeren en zal hij bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van de huurder.

Veranderingen van het gehuurde door huurder

Wijzigingen

Artikel 14

1. De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Onder wijziging wordt verstaan: elke verandering en/of toevoeging van welke aard dan ook aan het gehuurde, zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde daarvan. Ook het aanbrengen van antenne-installaties, schotelantennes, (licht-)reclame(s) en andere aanduidingen vallen onder wijzigingen waartoe de huurder niet is bevoegd. De heggen die dienen als afscheiding tussen het trottoir en de voortuinen vallen tevens onder de gedaante van het gehuurde.
2. De huurder is wel bevoegd de binnenzijde van het gehuurde te wijzigen indien die wijziging bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd.
3. Binnen de grenzen van art. 6:215 lid 2 e.v. BW (“klusrecht”) en art. 6:213 BW (“goed huurder”) heeft huurder de bevoegdheid wijzigingen aan te brengen aan de binnenkant van het gehuurde. Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Schriftelijke toestemming verhuurder

De huurder dient daarbij tenminste het navolgende in acht te nemen:

- de huurder dient vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan de verhuurder. De huurder dient daarbij een gedetailleerd bouwplan voor te leggen waarbij onder meer gedetailleerde opgave wordt gedaan van alle noodzakelijke werkzaamheden, de duur daarvan, de eventuele overlast die de werkzaamheden voor de omgeving van de huurder met zich mee zal brengen en de maatregelen die de huurder neemt om die overlast tot een minimum te beperken;
- de huurder is gehouden ervoor zorg te dragen dat de wijziging voldoet aan alle relevante regelgeving, zoals het Bouwbesluit, en alle relevante technische eisen. De huurder draagt er tevens zorg voor, zover nodig, dat hij alle noodzakelijke vergunningen verkrijgt alvorens de werkzaamheden te starten. De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle gevolgen in het geval de huurder hieraan niet voldoet.
- de huurder draagt er zorg voor dat de werkzaamheden plaatsvinden tussen 08.00 en 18.00 uur en dat de werkzaamheden adequaat en efficiënt en zonder onderbreken worden voltooid binnen de kortst mogelijke termijn.

Voorwaarden

4. De verhuurder verleent uitsluitend toestemming indien de wijziging:
 - kwalitatief goed is;
 - kwalitatief goed wordt uitgevoerd voor wat betreft materialen en te hanteren methode;
 - voldoet aan de technische eisen van onder meer de lokale overheid en NUTS-bedrijven;
 - geen gevaar oplevert; de veiligheid wat betreft de constructieve sterkte van het gebouw, brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie en dergelijke, dient gewaarborgd te zijn;
 - geen overlast en/of hinder voor derden veroorzaakt;
 - het onderhoud aan het gehuurde niet belemmert, inclusief de bereikbaarheid van delen van het gehuurde met het oog op onderhoud daarvan;
 - zodanig wordt uitgevoerd dat gebruikte materialen naleverbaar of ruim voorradig zijn;
 - bij grotere gebreken eenvoudig vervangen kan worden door een voorziening op standaardniveau;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde niet in ongunstige zin beïnvloedt;
 - niet leidt tot een waardevermindering van het gehuurde.

- Ongedaanmaking**
5. Alle wijzigingen die in strijd met de huurovereenkomst zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van de verhuurder, ongedaan worden gemaakt door de huurder. Het gehuurde dient daarbij in een staat te worden gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond.
- Boetebeding**
6. Indien de huurder geen toestemming aan de verhuurder vraagt voor een wijziging verbeurt de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 1.500,--, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.
- Boetebeding**
7. Indien de verhuurder geen toestemming heeft verleend en de huurder de verandering en/of wijziging toch aanbrengt zonder de in art. 7:215 BW voorgeschreven gerechtelijke procedure te hebben geëntameerd c.q. zonder rechterlijke machtiging te hebben verkregen, verbeurt de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 2.500,--, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.
- Ongedaanmaking bij einde van de huur**
8. De huurder is gehouden alle door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken bij het einde van de huur. Hierbij dient het gehuurde in een staat te worden gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond. Tenzij de verhuurder de huurder schriftelijke toestemming heeft verleend de wijziging bij het einde van de huur niet ongedaan te maken. Indien de huurder nalaat op eerste schriftelijke aanzegging van de verhuurder deze verplichting na te komen is de verhuurder gerechtigd de werkzaamheden voor rekening van de huurder uit te (laten) voeren en verbeurt de huurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 2.500,--, onverminderd het recht van de verhuurder op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.
- Onderhoud- en reparatieverplichting**
9. De huurder is verplicht voor eigen rekening alle herstellingen en onderhoudswerkzaamheden te verrichten die verband houden met de door hem aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Door de huurder aangebrachte wijzigingen maken geen deel uit van het gehuurde.
- Exoneratie 3**
10. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die de huurder en/of derden mocht(en) lijden diewelke verband houdt met de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Vrijwaring

11. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door en/of in verband met door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Door huurder

1. De huurder kan de huurovereenkomst per dag opzeggen met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal 28 dagen, gerekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging. De opzegging geschiedt schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Wanneer de beëindigingsdatum in het weekend of op een feestdag valt, geldt de eerstvolgende werkdag.
2. Indien de huurder de huur in strijd met lid 1 heeft opgezegd, maar deze opzegging door de verhuurder schriftelijk wordt bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.
3. Indien de huurder bij de opzegging niet de in lid 1 bedoelde termijn in acht heeft genomen, geldt de opzegging als te zijn gedaan met inachtneming van die termijn.

Door verhuurder

4. De verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen op iedere werkdag. Dit met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden. De verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

Toestemming huurder

5. De beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt niet, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van de verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

Wederzijds goedvinden

6. De huurder en de verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Bezichtiging

7. Zodra de verhuurder de huuropzegging van de huurder(s) heeft ontvangen, is de huurder verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging zonder enig recht op vergoeding. Tevens zal de huurder het aanbrenge van verkoop- of verhuuraankondigingen gedogen.

Oplevering van het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 16

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde, conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst, heeft ontvangen. Dit, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico van de verhuurder komt. Voor de door de huurder in het gehuurde aangebrachte wijzigingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
2. De verhuurder zal tijdig voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en voor rekening van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Ten aanzien van de door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte wijzigingen tijdens de huurtijd, zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a. De verhuurder kan vorderen dat de aangebrachte wijzigingen, die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 14, door de huurder ongedaan gemaakt worden, mits het gehuurde daarbij in een staat wordt gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevond;
 - b. De huurder is niet verplicht om bij het einde van de huur wijzigingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan de verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren;
 - c. Het bepaalde onder b is alleen van toepassing indien de wijzigingen zijn aangebracht met inachtneming van en voldoen aan de door de verhuurder opgelegde voorwaarden en voorschriften;
 - d. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is de huurder te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte wijzigingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.

4. Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte wijzigingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren, waarbij de huurder zich reeds nu vooralsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.
5. De huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door de huurder aangebrachte wijzigingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeen zijn gekomen.
6. In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de huurder deze overdracht schriftelijk aan de verhuurder heeft meegedeeld.
7. Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na de dood van de huurder geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is de verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder. Mocht de verhuurder zaken bewaren, dan zijn de kosten daarvan voor de erfgenamen van de huurder.

Geschillencommissie

Artikel 17

Indien een geschil ontstaat tussen de huurder en de verhuurder en er blijkt geen oplossing mogelijk in het overleg tussen beiden, dan stelt de verhuurder de huurder in de gelegenheid een klacht over het handelen of nalaten van de verhuurder in te dienen bij een daartoe aangestelde Geschillencommissie.

Waarborgsom

Artikel 18

1. Indien partijen bij de aanvang van de huurovereenkomst de betaling van een waarborgsom door de huurder zijn overeengekomen, is de huurder deze bij de ondertekening van de huurovereenkomst verschuldigd.
2. De verhuurder vergoedt geen rente over de waarborgsom.
3. Uiterlijk zes maanden nadat de huurder het gehuurde heeft verlaten en de huurovereenkomst is geëindigd, heeft de huurder recht op restitutie van de waarborgsom. De verhuurder is gerechtigd alle vorderingen op de huurder met de waarborgsom te verrekenen.
4. De huurder heeft tijdens de looptijd van de huurovereenkomst geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.

Persoonsgegevens

Artikel 19

De persoonsgegevens van huurder(s) worden door de verhuurder in een persoonsregistratie opgenomen. Op schriftelijk verzoek zijnerzijds wordt de huurder inzicht verschaft in de geregistreerde gegevens.

In gebreke blijven

Artikel 20

1. Indien de huurder in gebreke blijft met nakoming van enige verplichting welke ingevolge van wet- of regelgeving en/of de huurovereenkomst op hem rust en daarvoor door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.
2. De ingevolge de door de huurder aan de verhuurder te betalen buitengerechtelijke (incasso)kosten, zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurder zijn vordering op de huurder uit handen geeft.

Deze kosten bedragen ten minste 15 % van de gevorderde hoofdsom (met een minimum van € 25,--) te vermeerderen met het geldende BTW-percentage.

Slotbepalingen

Artikel 21

Domicilie

1. Met betrekking tot alle uit het voorgaande voortvloeiende maatregelen geldt, dat de huurder domicilie kiest in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven. Voor het geval de huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan de verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van de huurder.

Nietigheid / vernietigbaarheid

2. Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de rest van de huurovereenkomst 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 zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

1. Rechtverkrijgende is degene die in enig recht optreedt als opvolger van een ander, bijvoorbeeld als erfgenaam.
2. Dit artikel is opgenomen om het eventueel in de toekomst mogelijk te maken om leveringen en diensten aan te gaan bieden zonder dat daarvoor eerst alle huurders een nieuwe huurovereenkomst moet worden aangeboden.
3. Een exoneratieclausule is een beding in een overeenkomst, waarbij een partij zich ontlast van de naar aanvullend recht op hem rustende aansprakelijkheid.

Als bijlage de formulieren:

Woningomschrijving voorzijde
Woningomschrijving achterzijde
Huuropzegging