

Algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

(versie oktober 2014)

Wijziging van de huurovereenkomst

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan een huurder

Artikel 2

Als deze overeenkomst van toepassing is voor de verhuur aan twee of meer niet met elkaar gehuwde personen of geregistreerde partners, dient men overal waarin deze overeenkomst staat "huurder", dit te lezen als "huurders". Voorts zijn de onderstaande aanvullingen en wijzigingen van toepassing:

1. Huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten kunnen uitvoeren.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

2. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen van het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen welke voor hen uit deze huurovereenkomst of uit de wet voortvloeien.
3. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Iemand die samen met één of meerderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst.
4. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

Goede staat

1. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een beschrijving vastleggen:
 - a. de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - b. de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
2. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 4

Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde beschrijving. Eventuele onderhoudsgebreken moeten binnen zes weken, na ingang van de huurovereenkomst, schriftelijk bij verhuurder worden gemeld.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 5

Wijziging huurprijs

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels.

Artikel 6

Wijziging voorschotbedrag

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.

Overzicht

2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

Uitbreiding/wijziging leveringen en diensten

3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien: het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.
5. Huurder sluit zelf overeenkomsten met de leveranciers van gas, elektriciteit, (warm) water en de leverancier van een centraal antennesysteem, mits dit niet (collectief) door verhuurder is geregeld.

Verhoging voorschot

6. Huurder verklaart zich akkoord met een verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 7

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

Betaling

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand voldoen op een door verhuurder aangegeven wijze.
2. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op verrekening, opschorting, korting, aftrek en/of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
3. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft.

Artikel 9

Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. De huurder is verplicht een verandering in de samenstelling van het huishouden tijdig schriftelijk door te geven.

4. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt, ook niet door inwonenden, huisdieren of derden. Huurder is bij overtreding van dit overlastverbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,00.
5. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. 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. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,00.
6. Huurder zal overlast, welke door andere huurders van verhuurder veroorzaakt wordt, schriftelijk melden aan verhuurder. Verhuurder zal alleen bij schriftelijke melding actie ondernemen.
7. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. in, op, of aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank-verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
 - b. de vloeren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is;
 - c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt;
 - d. werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld zagen, schuren, knippen, vijlen, breken, boren in die bouwelementen van het gehuurde, waarvan verhuurder heeft aangegeven dat daarin asbest verwerkt is, dan wel verhuurder aangegeven heeft dat er een redelijk vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van handelen in strijd met het vorenstaande;
 - e. om harde vloerbedekking in de woning aan te brengen, tenzij de huurder voldoende isoleert (geluidsreductie 10 dB);
 - f. onder gebruik in strijd met de bestemming dient in ieder geval verstaan te worden als en voor zover in het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen geteeld, geknipt of gedroogd worden, verdovende middelen verhandeld worden, dan wel enige andere activiteit verricht wordt welke op grond van de Opiumwet, strafbaar is gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat de enkele constatering van een overtreding door verhuurder, dan wel door de politie, de ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is bij hennepweek of overtreding van de Opiumwet in of op het gehuurde een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,00.

8. Huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van de eventuele brandpaden die om het gehuurde liggen.
9. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen. Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder
10. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.
11. Huurder is gehouden een afdoende inboedelverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van zijn huurovereenkomst. Indien er schade ontstaat die verhaald kan worden op de inboedelverzekering, is huurder gehouden zich tot zijn inboedelverzekeraar te wenden.

Artikel 10

Onderhoud en reparaties

1. Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 j° 7:240 BW), deze overeenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen (conform het Besluit kleine herstellingen, dat op verzoek van huurder wordt toegezonden) aan, op of in het gehuurde.
2. Huurder is verplicht tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen en is verantwoordelijk voor de verzekering en belasting van deze zelf aangebrachte voorzieningen. Alle door huurder uit te voeren werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder of de overheid gegeven voorschriften in acht nemen.
3. De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht als dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in deze huurovereenkomst is opgenomen.
4. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane, danwel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

Artikel 11

Schade

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade en schade aan de buitenzijde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt – echter 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.
Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
2. Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kavels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld mondeling en schriftelijk in kennis te stellen en dient huurder passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van schade in geval deze schade dreigt uit te breiden.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan door huurder aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde.
5. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

Artikel 12

Controle

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

Gedoogplicht

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorzienne omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.30 en 18.00 uur mits van tevoren worden aangekondigd.

5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

Artikel 13

Verandering gehuurde door verhuurder

1. Verhuurder zal gedurende de huurperiode niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder dan wel machtiging van de rechter de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder verandering als bedoeld in dit artikel wordt verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. 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.

Toestemming

3. Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als een huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
5. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Huurderzelfwerkzaamheid

Artikel 14

Toestemming

1. Het is huurder toegestaan om met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of gedaante van de binnenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, als de veranderingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.
2. Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor alle veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin.

3. Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen als:
 - a. daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
 - b. de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - c. deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - d. deze het woongenot niet verhogen;
 - e. wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, als de veranderingen of toevoegingen:
 - a. niet voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - b. van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - c. de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantast;
 - d. een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - e. overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - f. leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - g. redelijkerwijs schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - h. de aard van het gehuurde wijzigen;
 - i. in strijd zijn met voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

Voorwaarden

5. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enzovoort.

Ongedaanmaking

6. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen of de veranderingen bij einde huur niet in goede staat verkeren.

Vergoeding

7. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde. Door huurder aangebrachte wijzigingen en toevoegingen kunnen nimmer leiden tot een wijziging van de huurprijs.

Onderhoud

8. Huurder draagt zorg voor de aanleg en het onderhoud van de bij de woning behorende tuinen (waaronder het onderhoud aan erfafscheidingen) zoals bijvoorbeeld het knippen van de afscheidingshagen, voor zover deze tuinen niet gemeenschappelijk door verhuurder worden beheerd. Wat betreft de inrichting en het onderhoud van de bij het gehuurde behorende tuinen, zorgt de huurder er voor dat de in de tuinen aanwezige beplanting geen overlast oplevert voor bewoners van woningen die rond het gehuurde zijn gelegen.
9. De huurder van een benedenwoning moet gedogen, dat voor het onderhouden en schoonhouden van de ramen van woningen boven de benedenwoning, ladders in de voor- en achtertuinten worden geplaatst.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 15

Door huurder

1. De huurovereenkomst wordt schriftelijk opgezegd per de 1e van de maand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna, met in achtneming van een opzegtermijn van minimaal één volle kalendermaand.

Door verhuurder

2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.

Opzeggingsgrond

3. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

Toestemming huurder/uitspraak kantonrechter

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

Wederzijds goedvinden

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

Oplevering

Artikel 16

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

2. Huurder verplicht zich alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen, en de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen
3. Wanneer de woning wordt ontruimd op grond van een vonnis van de rechtbank is huurder in beginsel zelf aansprakelijk voor het afvoeren van de inboedel. Als huurder de inboedel niet afvoert, dan doet hij daarmee afstand van de inboedel en zijn eventuele beschadigingen aan en vermissingen van de inboedel en de gemaakte kosten voor afvoer van de inboedel voor rekening van huurder.
4. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op 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 huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Huudersonderhoud

5. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

Afgifte sleutels

6. Huurder zal alle sleutel(s) van de deur(en) van de woning op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.

Inspectie

Artikel 17

Gezamenlijke inspectie

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde conform beschrijving op te leveren.
Als en voor zover huurder zijn medewerking aan het opstellen van een inspectierapport weigert, zal verhuurder het inspectierapport eenzijdig bindend voor beide partijen vaststellen. Verhuurder is in dat geval gerechtigd om alle kosten die zij moet maken om het gehuurde in de staat van de beschrijving te krijgen bij huurder in rekening te brengen.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een zo mogelijk door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Herstel door huurder

3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Herstel door verhuurder

4. Als huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Voorts is huurder aan verhuurder bij wege van schadevergoeding verschuldigd een bedrag welk overeenkomt met de laatst geldende huurprijs over de periode dat verhuurder de werkzaamheden als hiervoor genoemd uitvoert.

Waarborgsom

Artikel 18

De verhuurder kan een waarborgsom in rekening brengen

1. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de onderhavige huurovereenkomst nakomt.

Rente

2. Verhuurder zal over de waarborgsom een jaarlijks samengestelde rente vergoeden die correspondeert met de rente die de bank van verhuurder per 1 januari van dat jaar vergoedt over een gewone spaarrekening.

Terugbetaling

3. Verhuurder zal de waarborgsom vermeerderd met de daarop gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

Wet bescherming persoonsgegevens

Artikel 19

Huurder verleent aan verhuurder door het ondertekenen van de onderhavige huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken.

Toestemming

Artikel 20

Alle verzoeken tot toestemming aan verhuurder, van welke aard ook (bijvoorbeeld zoals bedoeld in artikel 14), dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend als deze toestemming schriftelijk is gegeven.

Woonplaatskeuze en hoofdverblijf

Artikel 21

Huurder wordt geacht voor de uitvoering van de onderhavige huur overeenkomst en de algemene huurbepalingen domicilie te kiezen c.q. gekozen te hebben in het gehuurde.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 22

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Nietigheid

Artikel 23

Als een deel van de huurovereenkomst of van de algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, blijven de overige bepalingen daarvan onverkort gelden. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt dan hetgeen het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn als zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 24

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

Aldus vastgesteld door woningstichting Maasdriel in oktober 2014.