

Algemene Huurvoorwaarden
Woonruimte
01-01-2025

Gebruik

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

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de door de overheid, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven worden tevens verstaan andere bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

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

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

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

Onderhuur

2.1 Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur.

2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

3.2 Als er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een gebrek dan wordt dit in

het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

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

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

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

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

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

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

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

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

aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

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

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

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

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

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

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

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

- de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden doorgevoerd; en
- verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering.

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

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

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

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

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

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

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

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

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

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

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

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

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, worden door de verhuurder onderhouden en gesnoeid.

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

8.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.12 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering en zonnepanelen

9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en zonnepanelen aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven, ook ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging. 10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.12 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

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

vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht. 10.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.

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

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

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

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

Toegang en controle

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

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

11.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na

voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

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

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

12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

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

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

12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

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

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

Bescherming woonklimaat

13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, dat er geen roerende zaken in, op of bij worden geplaatst en dat deze niet

worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.

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

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

Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.12 is van overeenkomstige toepassing.

13.3 Het is huurder niet toegestaan:

- in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden.
- verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken;
- in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde:
 - hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld; hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben dan wel op te slaan of te houden voor een ander;
 - qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde;
 - andere strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het woonklimaat dan wel aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten dan wel de directe omgeving van het gehuurde.

Huurder is zich er van bewust dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden kan leiden tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

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

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

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

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

Milieu

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

mogelijk andere consequenties.

14.2 Het is huurder niet toegestaan in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken.

14.3 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

15. De overeengekomen huurprijs wordt gedurende de huurperiode niet aangepast tenzij anders overeengekomen in het huurcontract.

Kosten voor nutsvoorzieningen

16.1 De kosten voor gas, water, electra zijn in de huurprijs opgenomen.

16.2 De kosten voor televisie en internet zijn in de huurprijs opgenomen.

Beëindiging door opzegging

17.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per aangetekende brief.

17.2 De opzegtermijn bedraagt 3 maanden, tenzij anders overeengekomen in het huurcontract.

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingen

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

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

Waarborgsom

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

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

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

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

21.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

21.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

21.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde en geen energieprestatievergoeding verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

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

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

Verzuim

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

Persoonsgegevens

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

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

Domicilie

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

het gehuurde.

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

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

Verzoeken

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

Klachten

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

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

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