

Wat zijn uw rechten en plichten als u een woning huurt van Eigen Haard

ALGEMENE VOORWAARDEN WOONRUIMTE

Uw rechten en plichten

In deze algemene voorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld van u, als huurder, en van Eigen Haard, als verhuurder. Leest u deze algemene voorwaarden goed door, want volgens de wet bent u op de hoogte van de inhoud ervan nu u ze hebt ontvangen. De *schuin* gedrukte zinnen zijn een vereenvoudigde samenvatting van de artikelen. U kunt aan deze zinnen geen rechten ontleen.

Algemene voorwaarden horen bij huurovereenkomst

Artikel 1

Algemene voorwaarden en huurovereenkomst zijn één geheel.

Strijdige bepalingen

1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Als er in de algemene voorwaarden iets staat dat strijdig is met iets dat in de huurovereenkomst staat, dan geldt de huurovereenkomst.

Meer dan één huurder

Artikel 2

Als u samen met iemand de huurovereenkomst hebt ondertekend, dan moet u ook samen de huur opzeggen, tenzij verhuurder met een individuele opzegging instemt.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

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 vormen samen de totaalprijs voor het gehuurde. Als de overeenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) de volledige huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de hele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

4. Om de overeenkomst van beide (alle) huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Zegt een of een aantal huurders geldig op dan duurt de overeenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekregen rente wordt pas opvorderbaar nadat alle huurders het gehuurde hebben ontruimd en weer ter vrije beschikking van verhuurder hebben gesteld.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

De toestand van uw woning wordt beschreven voordat u er gaat wonen. Met deze beschrijving is vast te stellen hoe u uw woning aan het einde van de huur moet opleveren.

Goede staat

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een 'beschrijving van het gehuurde' opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4

Gebreken aan de woning meldt u zo snel mogelijk nadat de huur is ingegaan.

Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken, tenzij huurder binnen 14 dagen na het begin van de huur aan verhuurder schriftelijk melding maakt van alsnog geconstateerde gebreken.

Artikel 5

Verhuurder is verplicht om het huurobject aan u ter beschikking te stellen. Deze verplichting vervalt als het huurobject zonder dat verhuurder er iets aan kan doen, niet beschikbaar is.

Beschikbaarheid gehuurde

Verhuurder stelt, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, op de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking aan huurder. In geval van onvoorziene omstandigheden doet huurder afstand van zijn rechten uit de

huurovereenkomst, tenzij partijen een latere datum voor de beschikkingstelling van het gehuurde overeenkomen. Verhuurder is huurder geen schadevergoeding verschuldigd als gevolg van een uitgestelde beschikkingstelling.

Huurprijs

Artikel 6

De huurprijs van zowel sociale als vrije woonruimte wordt jaarlijks aangepast.

Wijziging huurprijs

Geliberaliseerde woonruimte

1. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de wettelijk bepaalde wijze.
2. Bij zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs verhoogt verhuurder jaarlijks op 1 juli de huurprijs. Hiervoor volgt verhuurder de consumentenprijsindex die het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceert (2006=100). De precieze naam van deze index is: 'reeks CPI - Alle huishoudens'. Daarbij geldt dat de huurprijsverhoging minimaal gelijk is aan de (gemiddelde) huurverhoging voor niet geliberaliseerde zelfstandige woonruimte.
3. In afwijking van lid 2 kan, eenmaal per periode van telkens vijf jaar na het ingaan van de huurovereenkomst, de huurprijs door verhuurder in overeenstemming gebracht worden met het voor vergelijkbare objecten gangbare prijsniveau.

Servicekosten

Artikel 7

Servicekosten betaalt u voor de levering van aanvullende zaken en diensten. Maandelijks betaalt u een voorschot. Jaarlijks volgt een afrekening.

Maandelijks voorschot

1. Verhuurder kan de verschuldigde voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten verhogen met ingang van de maand die volgt op de maand waarin het laatste kostenoverzicht is verstrekt. (Wat een kostenoverzicht is staat hieronder beschreven in lid 2.) Als huurder en verhuurder een andere

- overeenkomst zijn aangegaan dan geldt die overeenkomst.
- Jaarlijkse afrekening** 2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. De kosten zijn naar soort uitgesplitst. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en betaalde voorschotten door huurder worden bij deze gelegenheid verrekend.
- Bindende wijzigingen** 3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag. Voorwaarde is dat de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die alleen aan meerdere huurders gezamenlijk zijn te leveren. Bovendien moet minstens 70% van die huurders met de wijziging hebben ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging instemt, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder over de wijziging een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. Als huurder leveringen en/of diensten wil wijzigen of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, op voorwaarde dat:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding niet uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan hoeft te worden gerealiseerd, en
 - minimaal 70% van de huurders binnen het complex of het betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
5. In de gevallen bedoeld in de derde lid en het vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich ook akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 8

Verhuurder is verplicht gebreken te verhelpen.

- | | |
|--------------------------|---|
| Huurgenot | 1. Verhuurder verschaft huurder gedurende de huurtijd het genot van het gehuurde. Verhuurder is niet aansprakelijk voor verstoring van het huurgenot door derden. |
| Onderhoud | 2. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij <ul style="list-style-type: none">- dit onmogelijk is, of- er uitgaven nodig zijn die redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, of- de gebreken voor rekening van huurder komen volgens deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst of de wet. |
| Aansprakelijkheid | 3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in installatie die tot het gehuurde behoren, tenzij verhuurder grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten. |

Verplichtingen huurder

Artikel 9

U bent verplicht de huur te betalen, en gebreken en overlast zo spoedig mogelijk te melden. Als u niet op tijd meldt, dan kan dat gevolgen hebben voor uw rechtspositie.

- | | |
|------------------------|--|
| Huurbetaling | 1. Huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand. |
| Verrekenen | 2. Huurder beroept zich, behalve bij de in artikel 7:206 lid 3 BW bedoelde mogelijkheid, niet op verrekening bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd. |
| Gebreken melden | 3. Huurder meldt aan verhuurder: <ul style="list-style-type: none">- gebreken aan het gehuurde,- verstoring van het huurgenot door derden (overlast),- wanneer anderen beweren een recht te hebben op het gehuurde, bijvoorbeeld zeggen dat het hun eigendom is. |

Als huurder nalaat, genoemde zaken zo spoedig mogelijk na ontdekking te melden is hij aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is. Ook kan huurder dan geen (volledig) beroep doen op de rechten die voortvloeien uit de artikelen 205 t/m 211 van boek 7 Burgerlijk Wetboek. Deze artikelen gaan over schadevergoeding, huurvermindering en gebreken verhelpen.

Artikel 10

U gaat fatsoenlijk om met uw woning, uw omwonenden en verhuurder.

- Goed huurderschap**
1. Huurder gebruikt het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig de bestemming woonruimte. Goed huurderschap houdt ook in dat huurder zich in de omgang met verhuurder en omwonenden op een correcte wijze gedraagt.

U woont voortdurend in de woning die u van Eigen Haard huurt.

- Hoofdverblijf**
2. Huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd bij voortduring zelf en heeft er zijn hoofdverblijf. Gebruik van het gehuurde als pied-à-terre ('Gelegenheid tot verblijf voor iemand die elders woont') is niet toegestaan. De bewijslast van het hebben van hoofdverblijf rust op huurder.

U beschikt over een huisvestingsvergunning.

- Huisvestingsvergunning**
- Huurder dient, voorzover de geldende wet- en regelgeving dat voorschrijft, steeds te beschikken over een voor bewoning van woonruimte vereiste vergunning. Verhuurder behandelt de aanvraag van de vergunning bij de gemeente. Als de gemeente de huisvestingsvergunning niet verstrekt of intrekt, dan kan verhuurder de huurovereenkomst beëindigen.

U veroorzaakt geen overlast.

- Overlast**
3. Huurder veroorzaakt, door zijn gedrag of anderszins, geen overlast, hinder of gevaar aan omwonenden. Huurder is aansprakelijk voor alle gedrag van anderen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.

4. Onder gedrag uit het vorige lid vallen in ieder geval: het veroorzaken van lawaai, het uiten van intimidaties of bedreigingen, het houden van huisdieren, het storten dan wel achterlaten van afval en etensresten in de gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van de woonruimte, het plaatsen van goederen in de gemeenschappelijke ruimten, het leggen van harde vloerbedekking zoals plavuizen etc..

Een wietplantage in uw woning is verboden. Boete € 10.000,-.

- Verdovende middelen**
5. De huurder kweekt geen hennep en verricht ook geen andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,-.

U richt uw woning behoorlijk in en zorgt voor een aansluiting op gas, water en elektra en u sluit een inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering af.

- Inrichting**
6. Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke meubilering en stoffering. In een etagewoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.
- Nutsvoorzieningen**
- Huurder sluit de woning aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en houdt de woning aangesloten.
- Verzekering**
- Huurder sluit voor het gehuurde een inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering af en houdt deze in stand.

Onderhuur is niet toegestaan. Boete € 5.000,-.

- Onderverhuur**
7. Het is huurder verboden het gehuurde, al dan niet tijdelijk, in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik af te staan. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-.
- Kamerverhuur**
8. Het is huurder verboden om een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden tenzij de verhuurder hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde geeft de verhuurder toestemming als huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er

- Controle**
- geen sprake is van (over)bewoning waardoor verhuurder schade kan lijden.
9. Als verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de persoonsgegevens van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

Winsten uit onderhuur zijn voor verhuurder.

- Inkomsten onderhuur**
10. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat alle door onderhuur verkregen inkomsten als schade van verhuurder worden aangemerkt die door huurder aan verhuurder dienen te worden vergoed.

Artikel 11

U werkt mee aan woonbegeleiding als daarmee ontruiming te voorkomen is.

- Woonbegeleiding**
- Huurder werkt actief mee als een hulpverlenende instelling hem een oplossing wil bieden voor de problemen die hij veroorzaakt. Het gaat daarbij om de situatie, waarin;
- verhuurder heeft vastgesteld dat huurder ernstige overlast veroorzaakt, wat ondermeer blijkt uit een opgebouwd dossier, en
 - er in verband met de overlast die aan omwonenden is toegebracht op termijn een noodzaak ontstaat om ontruiming van de woning te vorderen, en
 - gezien de omstandigheden van de overlast en die van huurder volgens verhuurder de overlast is op te lossen met woonbegeleiding door een zorgverlenende instelling.

Artikel 12

Klein onderhoud is voor uw rekening en voert u vakkundig uit.

Onderhoud en reparaties

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn voor rekening van huurder.
2. Huurder voert de werkzaamheden zoals bedoeld in het eerste lid vakkundig uit en neemt de regels en aanwijzingen van daartoe bevoegde instanties en/of eventueel verhuurder in acht. Als de werkzaamheden naar het oordeel van verhuurder op onvakkundige wijze zijn uitgevoerd, dan kan verhuurder de werkzaamheden zelf (laten) uitvoeren, in dat geval komen de kosten van het weer in goede staat brengen van het gehuurde voor rekening van huurder. Een en ander eerst nadat huurder in een schriftelijke aanschrijving de gelegenheid heeft gekregen de gebreken zelf weg te nemen.
3. Als huurder en verhuurder zijn overeengekomen dat verhuurder voor rekening van huurder werkzaamheden uitvoert zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, dan worden de afspraken hierover tot wederopzegging onlosmakelijk met de huurovereenkomst verbonden en zijn deze algemene voorwaarden ook op die nadere afspraken van toepassing.

Artikel 13

Verhuurder kan spullen uit gemeenschappelijke ruimten verwijderen, opslaan en vernietigen. De kosten zijn voor huurder.

Gemeenschappelijke Ruimten

1. Huurder gebruikt gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen en/of op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten.
2. Handelt huurder, na aangetekend schriftelijk tot nakoming te zijn aangemaand, in strijd met lid dan neemt huurder daarmee onvoorwaardelijk afstand van zijn eigendommen. In dat geval is verhuurder bevoegd de aangetroffen voorwerpen te verwijderen, op te slaan dan wel te vernietigen. De kosten die daarbij door verhuurder gemaakt worden komen voor rekening van de betreffende huurder(s).

Voorwerpen verwijderen

Artikel 14

Verhuurder levert uw tuin in goede staat op. U onderhoudt uw tuin vervolgens behoorlijk.

Privé-tuin

1. Als tot het gehuurde een privé-tuin behoort, zijn de bepalingen van deze overeenkomst ook op het gebruik van de tuin van toepassing. Bovendien gelden de hierna genoemde bepalingen.
2. Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens daarover in de administratie van verhuurder bepalend.
3. De tuin wordt bij aanvang van de huurovereenkomst in deugdelijke staat opgeleverd. Beplanting en onkruid zijn ingekort en uitgedund en bomen, heggen of struiken zijn gesnoeid.
4. De huurder onderhoudt de tuin behoorlijk.
4. De huurder:
 - a. heeft bomen op een afstand van meer dan 2 meter en heesters en heggen en dergelijke op een afstand van meer dan een halve meter van de erfgrens;
 - b. zorgt ervoor dat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd en laat daarom bomen niet hoger dan 3 meter en andere beplantingen niet hoger dan 2 meter worden;
 - c. heeft geen tuinafscheidingen hoger dan 2 meter aan de achterzijde en 1 meter aan de voorzijde;
 - d. gebruikt de tuin niet voor, al dan niet tijdelijke, opslag of stalling van goederen, zoals afval, etensresten, (brom- of motor)fietsen, kindervagens;
 - e. gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren;
 - f. gebruikt de tuin niet als werk- of parkeerplaats of voor bedrijfsmatige activiteiten;
 - g. realiseert geen bouwwerken (kennel, vijver, schuur, volière en dergelijke) zonder toestemming van verhuurder;
 - h. gebruikt bouwwerken in de tuin niet voor eigen of andermans bewoning;
 - i. houdt bomen, struiken of heggen bij en snoeit deze;

- Gemeenschappelijke tuin**
- j. laat geen wildgroei in de tuin ontstaan van onkruid en beplanting;
 - k. maakt in de tuin geen achteruitgang als de tuin grenst aan een gemeenschappelijke binnentuin.
5. De huurder volgt de instructies van verhuurder op. Huurder gebruikt de tuin in alle gevallen met inachtneming van de bepalingen van het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek.
 6. De huurder is aansprakelijk voor schade die afgewaaid takken veroorzaken.
 8. Voor de gemeenschappelijke tuin komen de onderhoudskosten voor rekening van huurder. De kosten stelt verhuurder per kalenderjaar vast. De kosten worden omgeslagen over de huurders van de woningen waarbij de gemeenschappelijke tuin hoort.

Artikel 15

U bent aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde.

Schade aan het gehuurde

Alle schade aan het gehuurde, behalve brandschade, wordt vermoed door toedoen van de huurder te zijn ontstaan en vormt een tekortschieten door huurder in het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden. Huurder is ook aansprakelijk voor alle gedrag van anderen die zich met zijn goetvinden in of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.

Artikel 16

U gedooft werkzaamheden in uw eigen woning en aangrenzende woningen.

Gedoogplicht werkzaamheden

1. Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid werkzaamheden aan het gehuurde en/of aan aangrenzende/omliggende woningen uit te voeren.
3. Huurder laat personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toe.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden vinden deze bezoeken en werkzaamheden plaats op

werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en worden ze van op een redelijke termijn daaraan voorafgaand aangekondigd.

5. Bij toepassing van dit artikel houdt verhuurder in redelijkheid rekening met de belangen van huurder.

Verandering gehuurde

Artikel 17

U werkt mee aan renovatie of sloop als verhuurder een redelijk voorstel doet.

Meewerken

1. Huurder verleent medewerking aan gehele of gedeeltelijke renovatie en/of sloop van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met behoud van de huurovereenkomst, als verhuurder daartoe schriftelijk een redelijk voorstel heeft gedaan.
Bij complexgewijze renovatie wordt een voorstel in elk geval vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien 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.

Huurverhoging

2. Huurder verklaart zich akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op maand waarin de verandering is voltooid.

Artikel 18

Bij werkzaamheden, sloop en/of renovatie krijgt u geen huurverlaging of schadevergoeding.

1. Huurder heeft als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden, renovatie en/of sloop zoals bedoeld in de artikelen 16 en 17, voor zover deze gezien hun aard, ernst en duur redelijk zijn, geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding.
2. De bepaling in lid 1 doet niet af aan de rechten die huurder op grond van dwingende wet- en regelgeving toekomen.

Artikel 19

Veranderingen in uw woning die makkelijk ongedaan zijn te maken mag u in principe zonder toestemming aanbrengen. Voor alle andere veranderingen hebt u vooraf schriftelijke toestemming nodig.

Veranderingen door huurder

1. Huurder mag veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan zijn te maken aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen, behalve wanneer het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder het aanbrengen van overige veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - buitenzonweringen aanbrengen;
 - buitenantennes, zendmasten, schotelantennes en dergelijke plaatsen;
 - isolatievoorzieningen treffen;
 - kunststof kozijnen en deuren schilderen of daarin gaten boren;
 - een afzuigkap plaatsen op het ontluchtungskanaal of een ventilator plaatsen in de dubbele beglazing;
2. Verhuurder weigert de in het vorige lid bedoelde toestemming als de voorgenomen verandering:

Voorwaarden

- de belangen schaadt van verhuurder. Onder deze belangen vallen ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - overlast aan omwonenden kan veroorzaken;
 - overigens onrechtmatig is ten opzichte van derden;
 - blijvende schade kan toebrengen aan de woning of aan het aanzien van de woning dan wel aan het aanzien van het (gedeelte van het) complex, waarin de woning ligt.
3. Verhuurder bericht huurder over zijn beslissing. Als geen toestemming wordt verleend geeft de verhuurder opgaaf van redenen.
 4. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming eisen stellen aan de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en overheidsheffingen, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enzovoort.
 5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij het ongedaan maken door verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht moet huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken.
 6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan.
 7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de veranderingen die hij heeft aangebracht, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 20

U kunt de huur van uw woning altijd zonder opgaaf van reden opzeggen. Verhuurder heeft voor het geldig beëindigen van de huurovereenkomst toestemming van de rechter nodig.

- | | |
|------------------------------|---|
| Schriftelijk opzeggen | 1. Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of door een exploit van de deurwaarder. |
| Door huurder | 2. Huurder kan opzeggen op elke grond en op elke dag als deze dag maar niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd op de eerstvolgende werkdag. Huurder dient een opzeggingstermijn van één volledige kalendermaand in acht te nemen.
3. Als huurder op een andere wijze de huur opzegt dan voorgeschreven in lid 1 van dit artikel, dan is de opzegging alleen geldig als verhuurder de ontvangst schriftelijk aan huurder bevestigt. De opzegtermijn wordt berekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging. |
| Door verhuurder | 4. De huurder laat personen die verhuurder aanwijst het gehuurde bekijken in verband met nieuwe verhuur.
5. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van drie maanden. Die termijn wordt elk jaar dat de overeenkomst duurt met een maand verlengd tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft de gronden aan die tot opzegging hebben geleid.
6. De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging door verhuurder, tenzij:
- huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen;
- de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst eindigt. |
| Wederzijds goedvinden | 7. Verhuurder is gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen als huurder dan wel anderen die in zijn woning verblijven, overlast veroorzaken.
8. Huurder en verhuurder kunnen altijd de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum. |

Oplevering

Artikel 21

U levert uw woning tijdig, leeg en in goede staat op. Zo niet, dan zijn de kosten voor reparaties of leeghalen van de woning voor u.

- | | |
|--------------------|---|
| Goede staat | 1. Huurder geeft het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder terug. |
|--------------------|---|

- Afgifte sleutels**
2. Het gehuurde verkeert in goede staat als blijkt dat:
- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 12 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 15 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 19 ongedaan zijn gemaakt, mits afgesproken;
 - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
3. Huurder geeft verhuurder de sleutels van de buitendeur(en) op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt. Huurder machtigt bij deze verhuurder om zich zonder sommatie of ingebrekestelling de beschikking over het gehuurde te verschaffen als huurder de sleutels bij het einde van de huur, of na een schriftelijk gegeven hersteltermijn, niet direct na zijn vertrekt aan verhuurder geeft.
- Achtergelaten zaken**
4. Verhuurder heeft het recht alle zaken die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en zich ervan te ontdoen zonder huurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn. Een en ander met uitzondering van zaken waarvan verhuurder uitdrukkelijk bekend is dat de opvolgende huurder die overneemt.
5. Bij feitelijke ontruiming en verlating van het gehuurde vóór het einde van de huur is huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen.

Inspectie

Artikel 22

Voor de huur afloopt, bekijkt u samen met verhuurder de staat van de woning. Verhuurder maakt een rapport waarin staat welke herstelwerkzaamheden u moet uitvoeren. Doet u dit niet (op tijd), dan voert verhuurder het herstel uit op uw kosten.

- Gezamenlijke inspectie**
1. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en leggen in een rapport vast welke herstelwerkzaamheden op kosten van de huurder

- noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
- Verhuurder verstrekt op verzoek van huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- Herstel door huurder**
2. Huurder en verhuurder ondertekenen het inspectierapport en ontvangen beiden een exemplaar.
 3. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om, binnen een redelijke termijn de werkzaamheden in het inspectierapport uit te voeren. Verhuurder bepaalt welke termijn redelijk is.
- 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 herstelwerkzaamheden die in het inspectierapport staan uit te voeren op kosten van de huurder.

Waarborgsom

Artikel 23

Bij aanvang van de huur betaalt u een waarborgsom. Deze krijgt u aan het einde van uw huurperiode met rente terug.

- Rente**
1. Huurder stort een waarborgsom bij verhuurder. Hiermee krijgt verhuurder meer zekerheid dat huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden nakomt.
 2. Verhuurder geeft over de waarborgsom een rente die gelijk is aan de laagste rente die de door verhuurder aan te wijzen 'huisbankier' over een spaarrekening op 2 januari vergoedt. Met het vastgestelde rentepercentage wordt enkelvoudig het rentebedrag berekend. Enkelvoudig wil zeggen dat er geen rente over rente wordt berekend. Rente wordt alleen vergoed over hele kalendermaanden.
 3. Huurder ontvangt de waarborgsom plus rente uiterlijk vier weken na het einde van de huurovereenkomst terug. Vorderingen van verhuurder op huurder worden in mindering gebracht op de waarborgsom.

In verzuim zijn

Artikel 24

U betaalt uw huur tijdig en volledig. Zo niet, dan betaalt u rente.

- | | |
|--|--|
| Verplichtingen nakomen | 1. Huurder is in verzuim als een termijn verloopt en als huurder zijn verplichting ten aanzien van verhuurder niet meer kan nakomen. Het gaat hierbij onder andere om huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst. |
| 1% rente per maand | 2. Als huurder verzuimt tijdig en volledig de huursom of andere afgesproken bedragen te betalen is hij 1% rente per maand verschuldigd. De rente geldt over het verschuldigde bedrag vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van het bedrag. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt. |
| Buitengerechtelijke maatregelen | 3. Als huurder of verhuurder toerekenbaar tekortschiet in het nakomen van enige verplichting die wettelijk of door de huurovereenkomst op hem rust en de andere partij moet daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
4. Als het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, zijn deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 75,- . Als een gemachtigde of een raadsman/raadvrouw de buitengerechtelijke incasso doet, dan vermeerderen deze bedragen met de omzetbelasting over de buitengerechtelijke incassokosten. Verhuurder moet deze omzetbelasting betalen aan zijn gemachtigde of raadsman/raadvrouw. De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft. |
| Boetebeding | 6. Huurder is aan verhuurder een boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit de huurovereenkomst dan wel de algemene |

voorwaarden die hij, na schriftelijk tot nakoming te zijn aangemaand, overtreedt of niet nakomt.

7. De bevoegdheid om een boete te vorderen, op grond van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden, laat de mogelijkheid voor verhuurder open om nakoming, schadevergoeding en ontbinding te vorderen.

Splitsing in appartementsrechten

Artikel 25

Als het complex waarvan uw woning deel uitmaakt wordt gesplitst in appartementsrechten, dan volgt u de voorschriften op die in de bijbehorende stukken staan.

Voorschriften respecteren

1. Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is van een coöperatie.
2. Verhuurder is verplicht om, voorzover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
3. Verhuurder geeft huurder de voorwaarden en de stukken genoemd in lid 1.

Wet bescherming persoonsgegevens

Artikel 26

Uw persoonsgegevens komen bij verhuurder op de computer in een bestand. Bij een overtreding van de (Opium)wet mag de politie uw gegevens aan verhuurder doorgeven.

1. Door ondertekening van deze huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken.
2. De huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde

gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie en justitie etc.) om bij handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Slotbepalingen

Artikel 27

Verhuurder kan de algemene voorwaarden wijzigen.

Wijzigingen algemene voorwaarden

1. Verhuurder kan algemene voorwaarden en de daarin genoemde tarieven wijzigen. De algemene voorwaarden kunnen inhoudelijk gewijzigd worden in geval van gewijzigde omstandigheden of bij gewijzigd beleid. Bij het vaststellen van wijzigingen houdt verhuurder rekening met de redelijke belangen van haar huurders. De wijziging treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt 8 weken na de schriftelijke bekendmaking door toezending van de nieuwe algemene voorwaarden.

Een huurder die een wijziging van de algemene voorwaarden niet wenst te accepteren kan in het uiterste geval, tot de dag van inwerkingtreding, de huurovereenkomst opzeggen met ingang van de datum waarop de wijziging van kracht wordt.

Het bovenstaande is ook van toepassing op wijzigingen in de algemene voorwaarden en de daarin genoemde tarieven van al bestaande overeenkomsten.

Geldigheid

2. Als een bepaling uit de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden voor het overige van toepassing. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt dan dat wat op wettelijk toelaatbare wijze de strekking van deze bepaling het meest benaderd.
3. Voor zaken waarover in de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden geen afspraken zijn gemaakt gelden de wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan wettelijke bepalingen komen partijen in redelijk overleg tot een nadere regeling.