

## **RESSORT WONEN**

### **Algemene Voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte**

#### **I Enige begrippen in deze voorwaarden**

##### **Artikel 1**

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurder: Ressor Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Rozenburg aan de Raadhuisstraat 45.
- 1.2. Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: gebouwd onroerend goed als bedoeld in artikel 7A:1623a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.4. Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- 1.5. Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7A:1623g en 7A:1623h van het Burgerlijk Wetboek.

#### **II Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

##### **Artikel 2**

- 2.1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurder in het kader van zijn bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 2.2. Deze Algemene Voorwaarden maken woordelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.

#### **III De levering van goederen en diensten door verhuurder**

##### **Artikel 3**

- 3.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor leveringen en diensten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Dit overzicht dient binnen vier maanden na het einde van het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt te worden.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurder met de huurder 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.

- 3.2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, nadat het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 3.3. Met betrekking tot de overeengekomen leveringen en diensten wordt op de bij het huurcontract behorende bijlagen afzonderlijk aangegeven, op welke verrichtingen huurder aanspraak heeft en/of op welke wijze de kosten aan de huurder in rekening worden gebracht.
- 3.4. Aan de bijkomende leveringen en diensten van verhuurder aan huurder zijn administratiekosten verbonden. Deze worden bepaald aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten. Als voorschot wordt in rekening gebracht 3,5% voor de stookkosten c.v.-installatie en 5% voor de overige in rekening gebrachte kosten voor leveringen en diensten. De administratiekosten zijn in de vorm van opslagen in de betreffende vergoedingsbedragen ondergebracht.
- 3.5. Verhuurder zal aan huurder in rekening brengen de derving van de kosten van leveringen en diensten als gevolg van leegstand tot een maximum van 2% per jaar. Bij de afrekening zal verhuurder uitgaan van de werkelijke dervingskosten door leegstand. Als voorschot wordt 2% dervingskosten in rekening gebracht. De servicekostenderving is in de vorm van opslagen in de betreffende vergoedingsbedragen ondergebracht.
- 3.6. Indien verhuurder één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen en/of de berekeningswijze van de kosten daarvan wenst te veranderen, verklaart huurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:
  - a. tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
  - b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
  - c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden van de verandering af te zien, en
  - d. verhuurder tijdig huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex daarover heeft geïnformeerd en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie heeft overlegd.

- 3.7. Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen verklaart verhuurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits:
- tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
  - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
  - het belang van huurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevegd kan worden aan de verandering mee te werken.
- 3.8. In de gevallen bedoeld in het zesde en zevende lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop, voor zover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

## **VI De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

### **Artikel 4**

- 4.1. Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Verhuurder staat ervoor in, dat de woning in goede staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.

- 4.2. Voor of bij de aanvang van de huur wordt door huurder en verhuurder gezamenlijk in een rapport een beschrijving opgemaakt van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 4.3. Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een maand na de aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van door hem alsnog geconstateerde gebreken.
- 4.4. Verhuurder is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die bij het opmaken van een beschrijving of binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst door huurder schriftelijk zijn vermeld binnen een redelijke termijn op te heffen.

## **V De algemene verplichtingen van verhuurder**

### **Artikel 5**

- 5.1. Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen.
- 5.2. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
- 5.3. Verhuurder is verplicht het gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Voorwaarden of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 5.4. Indien verhuurder, ter nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder, en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie overleggen.
- 5.5. Verhuurder zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, gebreken, die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen, binnen een redelijke termijn opheffen.

## **VI De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder**

### **Artikel 6**

- 6.1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde.

Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.

- 6.2. Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken van het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van:
- a. ernstige nalatigheid van de verhuurder;
  - b. constructiefouten van het gehuurde.
- 6.3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van de huurder en/of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

6.4. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt aangebracht en een gevolg is van 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.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

## **VII De algemene verplichtingen van huurder**

### **Artikel 7**

7.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door overmaking van het verschuldigde bedrag per automatische incasso op het in het huurcontract genoemde (Post)bankrekeningnummer ten name van verhuurder. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige schuldvergelijking.

7.2. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

7.3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen.

7.4. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:

- a. het gebruik van het gehuurde;
- b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
- c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

7.5. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.

7.6. 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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient, door welke oorzaak dan ook, ontstane dan wel dreigende schade, terstond 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.

7.7. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Huurder is evenwel gerechtigd een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, mits hij zelf het gehuurde als hoofdverblijf blijft bewonen.

7.8. Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

## **VIII Het onderhoud en de reparaties door huurder**

### **Artikel 8**

8.1. Voor rekening van huurder komen de geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:

- a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- b. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
- c. het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen en dergelijke;
- d. het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, badafvoeren, badinstallaties, afvoerleidingen, putten en goten;
- e. het eenmaal per jaar vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
- f. het onderhoud en de reparatie van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating en erfafscheiding en erfafsluiting;
- g. het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer;
- h. geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;
- i. het om beurten schoonhouden of te doen schoonhouden van de gemeenschappelijke stoepen, portieken, trappen, toegangen tot bergplaatsen en hetgeen daartoe behoort, eventueel op aanwijzing door verhuurder;
- j. het losmaken respectievelijk in snoeien en/of verwijderen van klimplanten langs de gevels indien schilder-, voeg- of ander onderhoudswerk moet worden uitgevoerd. Klimplanten en ander gewas mogen geen schade veroorzaken aan het gehuurde. De huurder is te allen tijde aansprakelijk voor de eventueel veroorzaakte schade.
- k. alle andere reparaties, voor zover het gevolg van nalatigheid, of onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder of zijn huisgenoten.

8.2. Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.

8.3. Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij met de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen.

8.4. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## **IX Het onderhoud en de reparaties door verhuurder**

### **Artikel 9**

- 9.1. Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 9.2. Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties aan het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, toestaan.
- 9.3. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 9.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## **X Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder**

### **Artikel 10**

- 10.1. Verhuurder is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel.
- 10.2. Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde te zullen toestaan.

Verhuurder zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover overleggen.

- 10.3. Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarbij bij voorbaat akkoord mits:
- a. tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, èn
  - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, èn
  - c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden daarvan af te zien, èn
  - d. verhuurder tijdig huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover heeft overlegd.
- 10.4. In de gevallen, zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

## **XI Het aanbrengen van veranderingen door huurder**

### **Artikel 11**

- 11.1. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen.
- 11.2. Dit verbod is niet van toepassing op veranderingen, die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt.
- 11.3. Verhuurder is verplicht toe te stemmen in door huurder gewenste veranderingen indien deze:
- a. voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften, de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen en van voldoende technische kwaliteit zijn, èn
  - b. de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastliggende woningen ongewijzigd laten dan wel verbeteren, èn
  - c. goed woningbeheer niet bemoeilijken, èn
  - d. geen overlast of hinder aan derden veroorzaken.



- 11.4. Verhuurder kan voorts toestemmen in overige door huurder gewenste veranderingen die niet voldoen aan de in het vorige lid genoemde criteria, zulks evenwel geheel overeenkomstig zijn eigen inzichten. Met betrekking tot deze veranderingen dient verhuurder echter bij het eventueel verlenen van zijn toestemming kenbaar te maken, of deze veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moeten worden gemaakt.
- 11.5. Verhuurder is bevoegd aan de in dit artikel bedoelde toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen, 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 en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot de brand-, storm- en WA-verzekeringen, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot de aansprakelijkheid.
- 11.6. Huurder is niet verplicht om veranderingen bij het einde van de huur weg te nemen die:
- a. ingevolge het derde lid van dit artikel met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, of
  - b. ingevolge het vierde lid van dit artikel met toestemming zijn aangebracht en niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, zulks evenwel onder voorwaarde dat:
    1. deze veranderingen zijn aangebracht met inachtneming van de door verhuurder aan zijn toestemming verbonden voorschriften krachtens het vijfde lid van dit artikel, en
    2. huurder heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichtingen ingevolge het bepaalde in het negende lid van dit artikel.
- 11.7. Met het oog op de beheersing van de woonlasten zal verhuurder bij en ter zake van de ingevolge het derde lid te verlenen toestemming voor het aanbrengen van een verandering die de kwaliteit van de woning naar geldende maatstaven verbetert in zijn algemeenheid geen vergoeding verstrekken. Indien naar het oordeel van de verhuurder de beheersing van de woonlasten niet in het geding is kan van deze regel worden afgeweken. In dat geval zal de waarde van de aan te brengen verandering en het jaarlijks af te schrijven percentage door de verhuurder worden vastgesteld. Wanneer de verandering bij het einde van de huur aan de overeenkomstig het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel gestelde voorschrift voldoet zal de eventuele restantboekwaarde van de verandering aan de huurder worden uitbetaald mits huurder tevens heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichting ingevolge het negende lid van dit het artikel en mits huurder de verandering niet heeft weggenomen.
- 11.8. Alle veranderingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 11.9. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

## **XII De beëindiging van de huur**

### **Artikel 12**

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploot.

### Artikel 13

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand. Opzegging door huurder kan daarnaast tevens geschieden tegen elke woensdag.

### Artikel 14

- 14.1. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 14.2. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meerdere van de door het Burgerlijk Wetboek erkende gronden.
- 14.3. Bij de opzegging zal aan huurder, alsmede aan zijn mogelijke medehuurders:
  - a. de gronden worden megedeeld waarop de opzegging berust, en
  - b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 14.4. Ingeval van medehuurderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

### Artikel 15

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, doch met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand.

### **Artikel 16**

- 16.1. Een opzegging in strijd met het bepaalde in artikel 13, artikel 14, eerste lid, of artikel 15 geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
- 16.2. Tenzij huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na opzegging door verhuurder schriftelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, blijft de door verhuurder opgezegde huurovereenkomst van rechtswege in stand, totdat de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van verhuurder.

### **XIII De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

#### **Artikel 17**

- 17.1. Bij het einde van de huurovereenkomst zal verhuurder in het bijzijn van huurder (of diens gemachtigde of wettelijk vertegenwoordiger) het gehuurde inspecteren (eindcontrole). Huurder is verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van de huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 17.2. Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren (voorcontrole). Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnameverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende verslag respectievelijk verslagen.
- 17.3. Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. verhuurder kan vorderen dat veranderingen die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt, ook metterdaad door huurder ongedaan gemaakt worden;
  - b. verhuurder kan vorderen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen door huurder ongedaan gemaakt worden;
  - c. verhuurder kan niet de ongedaanmaking vorderen van de met toestemming ingevolge het bepaalde in artikel 11, derde lid, door huurder aangebrachte veranderingen, tenzij:
    - de aangebrachte veranderingen niet voldoen aan de voorschriften bedoeld in artikel 11, vijfde lid, of
    - huurder niet heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichtingen ingevolge het bepaalde in artikel 11, negende lid;
  - d. verhuurder kan te allen tijde de ongedaanmaking vorderen van de met toestemming ingevolge het bepaalde in artikel 11, vierde lid, aangebrachte veranderingen indien hij bij het verlenen van zijn toestemming kenbaar heeft gemaakt dat deze veranderingen bij het einde van de huur ongedaan moeten worden gemaakt;
  - e. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond;
  - f. aan de huurder wordt de eventuele restantboekwaarde uitbetaald van de door hem met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen die de kwaliteit van de woning naar de geldende objectieve maatstaven heeft verbeterd, een en ander

conform het bepaalde in artikel 11, zevende lid. Zulks evenwel onder voorwaarde dat de verandering niet door huurder is weggenomen.

- 17.4. Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook schade overigens ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 17.5. De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten roerende zaken vervallen aan verhuurder en worden op zijn kosten verwijderd, waarbij verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

#### **XIV Het in gebreke zijn van huurder**

##### **Artikel 18**

- 18.1. Indien huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 18.2. De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

#### **XV De waarborgsom**

##### **Artikel 19**

- 19.1. Huurder betaalt, bij het aangaan van de huurovereenkomst, een waarborgsom, die gelijk is aan de helft van het maandelijks verschuldigde bedrag aan huur en vergoedingen voor bijkomende leveringen en diensten, afgerond op f 100,-- (50 Euro m.i.v. 01-01-2002) naar beneden. Deze waarborgsom dient ter meerdere zekerheid van de nakoming door huurder van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
- 19.2. Huurder heeft recht op een rentevergoeding over de waarborgsom over hele kalenderjaren gelijk aan het rentepercentage van direct opvraagbare spaartegoeden bij handelsbanken. De rentevergoeding zal, op het moment dat de waarborgsom conform het derde lid wordt gerestitueerd, worden uitgekeerd.

- 19.3. Tenzij sprake is van niet-nakoming door huurder van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst zal verhuurder de waarborgsom, vermeerderd met de gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder te vorderen heeft, binnen 30 dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

## **XVI Gezamenlijke huur**

### **Artikel 20**

- 20.1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 20.2. De huurprijs, de bijkomende kosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven genoemde huurrechten gezamenlijk. 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 van de bijkomende kosten verschuldigd.
- 20.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst voortvloeien.
- 20.4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 20.5. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking is gesteld.

## **XVII Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 21**

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.

Aldus vastgesteld door het bestuur op 27 oktober 1999.

