

Algemene huurvoorwaarden

voor woonruimte

Definities	3
Toepasselijkheid en wijziging algemene huurvoorwaarden	4
Gezamenlijke huur (indien meerdere huurders)	4
Terbeschikkingstelling en aanvaarding	5
Wijziging huurprijs	6
Service en servicekosten	6
Wijziging servicekosten door verhuurder	7
Wijziging servicekosten door huurder	8
Betaling	8
Gebruik als woonruimte, hoofdverblijf	9
Gebruiksvoorschriften, veiligheid en leefbaarheid	9
Gebruik als bedrijfsruimte	10
Onderhuur	10
Gedoepplicht bij dringende werkzaamheden vanwege verhuurder	11
Meldingsplicht gebreken	11
Verhelpen gebreken	11
Wijzigingen door verhuurder: renovatie	12
Kleine herstellingen	13
Het door huurder zelf aanbrengen van veranderingen en toevoegingen	13
Schade	15
Controle en inspectie	16
Meldingsplicht bij beëindiging huurderschap door rechter	16
Beëindiging van de overeenkomst	16
De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	17
Inspectie	18
Verzuim, wettelijke rente en onkostenvergoeding	19
Buitengerechtelijke kosten	19
Woonplaats	19

ARTIKEL 1**Definities**

In deze algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- a** bijkomende kosten: de vergoeding voor de niet in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde zaken en diensten;
- b** gebrek: een staat of een eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot verschaft dat huurder bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten.
- c** gehuurde: de door huurder van verhuurder gehuurde zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, woonwagen of standplaats, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden;
- d** huurder: de persoon of personen met wie verhuurder een huur-overeenkomst met betrekking tot woonruimte heeft gesloten;
- e** huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde;
- f** medehuurder: de echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder (als bedoeld in artikel 7:266 van het Burgerlijk Wetboek) en/of de persoon met wie de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert (als bedoeld in artikel 7:267 van het Burgerlijk Wetboek);
- g** niet-standaardvoorziening: een door vertrekkende huurder (of zijn voorgangers) aangebrachte voorziening die is goedgekeurd door Vestia, maar waarbij Vestia onderhoud en vervanging uitvoert op een niveau zoals dat in een beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst is bepaald. Deze beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- h** onroerende aanhorigheden: de tot het gehuurde behorende grond en de zich daarop bevindende gebouwen en beplantingen, zoals tuinen, bergingen en schuren en gemeenschappelijke ruimten;
- i** onzelfstandige woonruimte: woonruimte zonder eigen toegang, bestaande uit een of meer uitsluitend door huurder te gebruiken ruimten en ruimten (gemeenschappelijke gang, keuken, badkamer en/of toilet) die door huurder met andere huurders moeten worden gedeeld;

- j servicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde zaken en diensten;
- k standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen (als bedoeld in artikel 7:236 Burgerlijk Wetboek);
- l verhuurder: een van de bedrijven van de Stichting Vestia Groep;
- m woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een bouwvergunning in de zin van artikel 40 van de Woningwet is afgegeven (als bedoeld in artikel 7:235 Burgerlijk Wetboek);
- n zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, welke de huurder kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) buiten de woonruimte;

Toepasselijkheid en wijziging algemene huurvoorwaarden

- 1 Deze algemene huurvoorwaarden zijn onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken van een of meer bepalingen van deze algemene voorwaarden, dan geldt het bepaalde in de huurovereenkomst en is (zijn) de bepaling(en) waarvan is afgeweken niet van toepassing.
- 2 Nietigheid of vernietigbaarheid van enige bepaling van deze algemene huurvoorwaarden tast de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Voor de betreffende bepaling treedt een geldige bepaling in de plaats, die de bedoeling van de nietige of vernietigde bepaling zo dicht mogelijk benadert.
- 3 Wijziging(en) van de huurovereenkomst en/of de algemene huurvoorwaarden worden uitsluitend schriftelijk overeengekomen.

Gezamenlijke huur (indien meerdere huurders)

- 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, de servicekosten en de bijkomende kosten zijn

enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, van de servicekosten en van de bijkomende kosten verschuldigd.

- 3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de servicekosten, de bijkomende kosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 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 één, of door meerdere huurders plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 5 In de gevallen als bedoeld in artikel 9 lid 2, artikel 10 lid 1 en artikel 19 lid 4 hebben beide (alle) huurders samen één stem.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

- 1 Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder aan verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren en in ieder geval in een beschrijving vastleggen:
 - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - de door verhuurder van vorige huurder overgenomen voorzieningen zijnde niet-standaardvoorzieningen;
 - een omschrijving van het onderhoudsniveau en/of vervangingsniveau van de niet-standaardvoorzieningen;
 - de nog in overleg met huurder door verhuurder uit te voeren werkzaamheden die tot doel hebben het woongenot van huurder te verhogen en de periode waarbinnen de werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- 3 Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door hen beiden

ARTIKEL 2

ARTIKEL 4

ARTIKEL 3

ondertekend exemplaar van de beschrijving. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.

ARTIKEL 5

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in het artikel 4 bedoelde beschrijving.

Wijziging huurprijs**ARTIKEL 6**

- 1 De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen/voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.
- 2 Wanneer de in lid 1 genoemde bepalingen en voorschriften op enig moment komen te ontbreken, wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van verhuurder.

Service en servicekosten**ARTIKEL 7**

- 1 Indien het gehuurde wordt verwarmd door middel van een collectieve verwarmingsinstallatie, dan kan het individuele verbruik van huurder worden gemeten met behulp van door verhuurder aangebrachte warmte- en/of verbruiksmeters.
- 2 Het is huurder niet toegestaan de in lid 1 bedoelde meters te verwijderen of te ontkoppelen.
- 3 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om de in lid 1 bedoelde meters op te nemen, te controleren en te vervangen.
- 4 Zijn in het gehuurde geen individuele warmte- en/of verbruiksmeters aangebracht, dan wordt het individuele verbruik berekend door middel van een verdeelsleutel.

ARTIKEL 8

- 1 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na afloop van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12

maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.

- 2 De hoogte van de door huurder verschuldigde voorschotbedragen kan door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 1, aan huurder is verstrekt.

Wijziging servicekosten door verhuurder**ARTIKEL 9**

- 1 Indien verhuurder het servicepakket wil wijzigen en/of uitbreiden, dan wel de berekeningswijze van kosten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee akkoord, mits:
 - het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - verhuurder huurder over de wijziging en/of uitbreiding tijdig heeft geïnformeerd en met huurder overleg heeft gevoerd.
- 2 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging en/of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
 - de wijziging en/of uitbreiding betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
 - een meerderheid van tenminste 70% van die huurders met de voorgestelde wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd.
- 3 Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventueel uit de wijziging en/of uitbreiding voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voorzover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels.
- 4 De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging en/of uitbreiding is ingegaan.
- 5 Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van

de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Wijziging servicekosten door huurder

ARTIKEL 10

- 1 Indien huurder het servicepakket wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee akkoord, mits:
 - die wijziging en/of uitbreiding betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
 - een meerderheid van tenminste 70% van die huurders met de wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - het belang van huurder bij de wijziging en/of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.
- 2 Huurder verklaart zich akkoord met een eventueel uit de wijziging en/of uitbreiding voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voorzover die verhoging redelijk is en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels.
- 3 De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging en/of uitbreiding is ingegaan.
- 4 Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Betaling

ARTIKEL 11

- 1 Huurder dient de verschuldigde huurprijs, het voorschot voor de servicekosten en de bijkomende kosten bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van iedere maand op de door verhuurder aangegeven wijze te voldoen.
- 2 Huurder zal zich bij het voldoen van de betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening tenzij de rechter hem daartoe

heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

Gebruik als woonruimte, hoofverblijf

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als zijn hoofverblijf hebben en het gehuurde als woonruimte gebruiken voor hem en de leden van zijn huishouden.

Gebruiksvoorschriften, veiligheid en leefbaarheid

ARTIKEL 12

ARTIKEL 13

- 1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Daartoe zal huurder in ieder geval:
 - a de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen;
 - b het gehuurde naar behoren stofferen en meubileren;
 - c uitsluitend de voor bewoning bestemde ruimten bewonen;
 - d de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen (zoals trappenhuizen, liften, galerijen e.d.), slechts overeenkomstig de bestemming gebruiken en schoonhouden. Huurder zal daarbij de door verhuurder gegeven en nog te geven aanwijzingen in acht nemen;
 - e geen (motor)fietsen, kinderwagens, vuilnis e.d. in de gemeenschappelijke ruimten plaatsen. Huurder verplicht zich tevens de gemeenschappelijke (toegangs)deuren na opening steeds achter zich te sluiten;
 - f geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en tuinen. Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder of overlast, veroorzaakt door deze dieren, het houden van huisdieren aan beperkingen te binden of te verbieden;
 - g het tot het gehuurde behorende terras, privé-tuin, erf of loggia/balkon niet te gebruiken voor de opslag van roerende zaken (van welke aard dan ook);

- h de tot gehuurde behorende tuin en/of terras te gebruiken, handhaven en onderhouden als (sier)tuin.
- 2 Indien door verhuurder, na overleg met de huurders van (een deel van) het complex, huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich hieraan houden.
- 3 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex dat in appartementen is gesplitst, zal huurder zich bovendien houden aan het meest recente huishoudelijke reglement dat door de Vereniging van Eigenaars is vastgesteld;
- 4 Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt. Dit geldt tevens voor huisgenoten of derden, die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.

Gebruik als bedrijfsruimte

- 1 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel in gebruik te nemen als bedrijfsruimte.
- 2 Gedeeltelijke ingebruikname als bedrijfsruimte is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen.
- 3 Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Onderhuur

- 1 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
- 2 Gedeeltelijke onderverhuur of ingebruikgave is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen en mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden. Desgewenst moet de huurder kunnen bewijzen dat hij zijn hoofdverblijf heeft in de woning.

- 3 Verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 16

Gedooqplicht bij dringende werkzaamheden vanwege verhuurder

- 1 Indien verhuurder gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde dan wel op, in of aan een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw moet uitvoeren, dan zal huurder daartoe gelegenheid geven en, indien noodzakelijk, eventueel door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 21, (tijdelijk) verwijderen.
- 2 Het in lid 1 bepaalde geldt ook, indien verhuurder op grond van het burendrecht aan een ander moet toestaan dat ten behoeve van een naast het gehuurde gelegen erf of gebouw werkzaamheden worden uitgevoerd.

ARTIKEL 17

Meldingsplicht gebreken

- 1 Huurder is, indien hij constateert dat het gehuurde gebreken vertoont en/of wanneer een derde beweert recht op het gehuurde te hebben, verplicht dit onmiddellijk te melden aan verhuurder.
- 2 Huurder is, indien hij nalaat aan het bepaalde in lid 1 te voldoen, verplicht de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder te vergoeden.

ARTIKEL 18

Verhelpen gebreken

- 1 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die, gelet op de omstandigheden, redelijkerwijze niet van verhuurder te verlangen zijn.
- 2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- 3 Huurder kan, als een gebrek vermindering van zijn woongenot tot gevolg heeft, van verhuurder een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen vanaf de dag waarop huurder het gebrek schriftelijk aan verhuurder heeft gemeld.

ARTIKEL 14

ARTIKEL 15

- 4 Het bepaalde in lid 1 en in lid 3 geldt niet ten aanzien van:
 - a kleine herstellingen als bedoeld in artikel 20 van deze algemene huurvoorwaarden;
 - b gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen (tenzij bij het verlenen van de toestemming anders is overeengekomen), en
 - c gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

ARTIKEL 19**Wijzigingen door verhuurder: renovatie**

- 1 Verhuurder zal, indien hij met voortzetting van de huurovereenkomst, wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, schriftelijk een redelijk voorstel aan huurder doen.
- 2 Huurder zal verhuurder de gelegenheid geven de renovatie uit te voeren, indien het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is.
- 3 Betreft de renovatie minder dan tien (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid (complex) vormen en stemt huurder niet met het voorstel in, dan kan verhuurder de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen.
- 4 Betreft de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid (complex) vormen, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn, indien ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Verhuurder zal huurder schriftelijk mededelen welk percentage huurders met het voorstel heeft ingestemd.
- 5 Indien minder dan 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, dan kan verhuurder de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen.
- 6 Heeft echter ten minste 70% van de huurders met het voorstel ingestemd dan kan huurder, indien hij dat wenst, binnen acht weken na de schriftelijke mededeling van verhuurder als bedoeld in lid 4, de rechter verzoeken een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel te doen. Laat huurder dat na, dan zal hij verhuurder

ARTIKEL 20

- in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren.
- 7 Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie, voorzover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
- 8 De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie is uitgevoerd.

Kleine herstellingen

- 1 Huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze herstellingen nodig zijn geworden door het niet herstellen van gebreken door verhuurder.
- 2 Voorts is huurder verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten en gebreken te herstellen aan door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 21.
- 3 In de brochure “wie betaalt de rekening” is een overzicht opgenomen van de in lid 1 bedoelde kleine herstellingen. Deze brochure, die door huurder is ontvangen, maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 4 Voor het geval de brochure als bedoeld in lid 3, door een wijziging van een wettelijke regeling, op een of meer onderdelen van de wettelijke regeling afwijkt, dan geldt voor huurder de meest gunstige regeling.
- 5 Huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen, tenzij tussen huurder en verhuurder is overeengekomen dat deze werkzaamheden – al dan niet op basis van een service-abonnement – tegen vergoeding door verhuurder worden verricht.

Het door huurder zelf aanbrengen van veranderingen en toevoegingen

- 1 Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde, anders dan bedoeld in lid 2, dient huurder vooraf aan verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.

ARTIKEL 21

- In de brochure “klussen in de woning” is een overzicht opgenomen van de veranderingen en toevoegingen waarvoor huurder in ieder geval de voorafgaande toestemming van verhuurder behoeft. Deze brochure, die door huurder is ontvangen, maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 2 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen, indien het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
 - 3 Verhuurder zal de in lid 1 bedoelde toestemming weigeren indien de voorgenomen verandering of toevoeging:
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt;
 - leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - niet voldoet aan de geldende technische, wettelijke eisen en/of voorschriften van nutsbedrijven.
 - 4 Verhuurder zal zijn beslissing, en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, binnen acht weken na ontvangst van het verzoek schriftelijk aan huurder mededelen.
 - 5 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de veiligheid, de wijze van uitvoeren, het onderhoud en de vervanging, de verzekeringen, de belastingen en betalingen voor overheidsdiensten (retributies), aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur e.d.
 - 6 Huurder is niet verplicht veranderingen en toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door verhuurder bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is bedongen.
 - 7 Veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door de huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt. Huurder is aansprakelijk voor schade, die het gevolg is van het niet ongedaan maken van de in dit lid bedoelde veranderingen en toevoegingen.

ARTIKEL 22

ARTIKEL 23

- 8 Huurder brengt de veranderingen en toevoegingen geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe verhuurder zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 5 uitdrukkelijk heeft verbonden.
- 9 Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen te onderhouden en, zo nodig, te vervangen, tenzij huurder en verhuurder anders zijn overeengekomen.

Schade

- 1 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 en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 2 Huurder is voorts aansprakelijk voor schade, die is veroorzaakt door personen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden.
- 3 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten alsmede als gevolg van inbraak.
- 4 Huurder is verplicht alle schade, dus ook schade waarvoor hij aansprakelijk is, onmiddellijk aan verhuurder te melden.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van:

- gebreken waarvan het ontstaan niet aan verhuurder is toe te rekenen (onder meer, maar daartoe niet beperkt: gebreken en schade als gevolg van nalatigheid van huurder);
- gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
- gebreken die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst niet kende of niet behoorde te kennen.

ARTIKEL 24**Controle en inspectie**

- 1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 2 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
- 3 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en – voorzover redelijkerwijs mogelijk – van tevoren worden aangekondigd.

ARTIKEL 25**Meldingsplicht bij beëindiging huurderschap door rechter**

- 1 Huurder is verplicht om, indien zijn huurrecht als gevolg van een uitspraak van de rechter in het kader van een echtscheiding, een scheiding van tafel en bed of een beëindiging van het geregistreerd partnerschap is geëindigd, verhuurder hiervan onmiddellijk na het onherroepelijk worden van de rechterlijke uitspraak schriftelijk mededeling te doen.
- 2 Het bepaalde in lid 1 is van overeenkomstige toepassing indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van een uitspraak van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 7:267 lid 7 Burgerlijk Wetboek.
- 3 Huurder blijft, tot het moment waarop hij de schriftelijke mededeling heeft gedaan, aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst.

ARTIKEL 26**Beëindiging van de overeenkomst**

- 1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen elke werkdag van een kalendermaand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste dertig dagen. De huuropzegging geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot, hetzij op andere wijze met wederzijds goedvinden. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.
- 2 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand per aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.

Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met één maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

- 3 De huurovereenkomst eindigt niet door de opzegging door verhuurder, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 4 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen op een door hen daartoe bepaalde datum.
- 5 Gedurende de maand (30 dagen) voor het eindigen van de huurovereenkomst zal huurder – na overleg – zijn medewerking verlenen aan bezichtiging van het gehuurde door kandidaat huurders of kopers.

ARTIKEL 27**De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

- 1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, geheel ontruimd, bezemschoon en vetvrij aan verhuurder teruggeven.
- 2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 4 bedoelde beschrijving die is opge maakt bij aanvang van de huurovereenkomst, blijkt dat:
 - huurder zijn verplichting tot het uitvoeren van kleine herstellingen als bedoeld in artikel 20 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 22 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren;
 - veranderingen en toevoegingen, die niet in het gehuurde mogen achterblijven, door huurder ongedaan zijn gemaakt.
- 3 Huurder zal alle in zijn bezit zijnde sleutels van het gehuurde op

de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven of op de door verhuurder aangegeven plaats achterlaten.

- 4 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden, op kosten van huurder te verwijderen en ter vernietiging af te voeren, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.
- 5 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich ten tijde van een (gedwongen) ontruiming door de deurwaarder nog in het gehuurde bevinden, op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen danwel gedurende een periode van dertien weken op te slaan.
- 6 Verhuurder heeft, indien huurder opgeslagen zaken niet binnen de in lid 5 genoemde termijn tegen betaling van de kosten ophaalt, het recht de opgeslagen zaken te verkopen, te schenken of te vernietigen.

Inspectie

ARTIKEL 28

- 1 Voor of bij het einde van de huurovereenkomst kunnen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
- 2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 3 Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van eventuele herstelwerkzaamheden.
- 4 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om, binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn, de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 5 Indien blijkt dat het gehuurde door huurder niet in goede staat is teruggegeven, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten, inclusief huurdering en schade als gevolg van het niet tijdig kunnen verhuren, zo spoedig mogelijk bij huurder in rekening te brengen.

ARTIKEL 29

Verzuim, wettelijke rente en onkostenvergoeding

- 1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een voor de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen bepaalde termijn.
- 2 Huurder is, indien hij in verzuim is met de tijdige of volledige betaling van een geldsom, incassokosten en wettelijke rente verschuldigd en wel vanaf de vervaldag tot aan de dag van algehele voldoening van die geldsom.
- 3 Huurder is verplicht aan verhuurder, zonder nadere in gebrekestelling, de onkosten en herstelkosten te vergoeden, die het gevolg zijn van overtreding van of verzuim inzake het bepaalde in artikel 13, artikel 14 lid 1 en 2, artikel 15 lid 1 en 2 en artikel 27 lid 1 en 3.

ARTIKEL 30

Buitengerechtelijke kosten

Alle redelijke buitengerechtelijke kosten (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) die een partij moet maken omdat de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn voor rekening van de partij die zijn verplichtingen niet nakomt.

ARTIKEL 31

Woonplaats

- 1 Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
- 2 Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
- 3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Aldus vastgesteld op 2 februari 2004

Wijziging juni 2006: artikel 15, lid 2. Desgewenst moet de huurder kunnen bewijzen dat hij zijn hoofdverblijf heeft in de woning.

[illegible]