

# ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE HUUR VAN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

## 1. ALGEMENE VOORWAARDEN HUUR WOONRUIMTE

- 1.1 De algemene voorwaarden voor de huur van zelfstandige woonruimte zijn van toepassing op alle huurovereenkomsten die verhuurder in het kader van zijn bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat.
- 1.2 De algemene voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.

## 2 MEER DAN ÉÉN HUURDER

- 2.1 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.
- 2.2 De huurprijs en de bijkomende servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meer huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst 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 meer huurders plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## 3 TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 3.1 Verhuurder zal, onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden of overmacht, op de daartoe overeengekomen huuringangsdatum het gehuurde aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.2 Voor of bij aanvang van de huur inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en leggen de geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen in een opnamestaat vast. Daarin wordt ook de termijn vastgelegd waarbinnen verhuurder voornoemde gebreken, beschadigingen of tekortkomingen herstelt.
- 3.3 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.
- 3.4 Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard overeenkomstig de opnamestaat.
- 3.5 Verhuurder kan ten aanzien van door een voorgaande huurder aangebrachte voorzieningen bepalen, dat deze ingeval van normale slijtage of veroudering worden vervangen op basis van de standaarduitrusting van de woning.

- 4      **HUURPRIJS**  
De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de regels die daarvoor bij of krachtens de wet zijn gesteld.
- 5      **KOSTEN VAN BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN**
- 5.1     Het voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedrag voor de servicekosten kan door verhuurder worden gewijzigd met ingang van de maand volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan huurder is verstrekt.
- 5.2     Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar en onder vermelding van de wijze van berekening, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten voor het overeengekomen pakket van bijkomende leveringen en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en het door huurder betaalde voorschotbedrag zullen, met uitzondering van de glasverzekering en het rioolontstoppingsfonds, bij deze gelegenheid worden verrekend.
- 5.3     Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- a - het belang van verhuurder bij de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden;
  - b - verhuurder tijdig huurder en de daarvoor in aanmerking komende huurdersvertegenwoordiging, zoals geregeld in het reglement huurdersparticipatie, over de wijziging, uitbreiding of vermindering heeft geïnformeerd en met genoemde partijen overleg heeft gevoerd en
  - c - de wijziging, uitbreiding of vermindering van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.
- 5.4     Huurder zal in ieder geval zijn toestemming aan de wijziging, uitbreiding of vermindering niet (kunnen) onthouden indien:
- a - tenminste 70% van de huurders binnen het complex daarmee heeft ingestemd en
  - b - de voorstellen dienaangaande uitsluitend complex- of deelcomplexgewijs kunnen worden gerealiseerd.
- 5.5     In de gevallen als bedoeld in de artikelen 5.3 en 5.4 verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van het maandelijkse voorschotbedrag, voorzover die verhoging in redelijke verhouding staat tot de te verwachten servicekosten en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging, uitbreiding of vermindering is overeengekomen.
- 6      **ALGEMENE VERPLICHTING VAN VERHUURDER**  
Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden gevergd, dan wel voorzover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

## 7 BETALINGSVERPLICHTING VAN HUURDER

- 7.1 Huurder zal de huurprijs en het (voorschot)bedrag aan bijkomende kosten voor de levering van zaken en/of diensten bij vooruitbetaling voor de tiende van iedere maand voldoen door overmaking naar een door verhuurder op te geven bank- of girorekeningnummer bij voorkeur via automatische incasso.
- 7.2 Ter voorkoming van een onverhoopte en mogelijk onoverkomelijke huurbetalingsachterstand wordt, met inachtneming van de situatie van betreffende huurder, invulling gegeven aan een actief huurincassobeleid.
- 7.3 Als uitvloeisel van het voorgaande lid is huurder vanaf de eerste aanmaning 3% van de openstaande vordering in de vorm van administratiekosten verschuldigd tot aan het moment waarop de achterstand buiten rechte is voldaan dan wel in handen van de deurwaarder is gelegd.
- 7.4 Huurder zal zich voor wat betreft zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening of enige schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 7.5 Verhuurder is gerechtigd om een betaling van huurder te betrekken op de oudste opeisbare vordering.

## 8 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

- 8.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 8.2 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming van (dreigende) schade aan het gehuurde, in het bijzonder ingeval van brand, storm, wateroverlast en vorst. Huurder dient een door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Blijft huurder nalatig in de nakoming van deze verplichting, dan zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 8.3 Huurder zal het gehuurde en de eventueel aanwezige gemeenschappelijke ruimten, zoals centrale entree, trappenhof, bergingen, berginggangen, parkeerkelder, garages, liften, omliggende plantsoenen en galerijen, als een goed huurder en uitsluitend overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Hij neemt daarbij eventueel door verhuurder gegeven voorschriften en/of aanwijzingen in acht.
- 8.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er onafgebroken zijn hoofdverblijf hebben. Het is huurder verboden in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkelnering uit te oefenen.
- 8.5 Als uitvloeisel van het voorgaande artikel is het huurder nadrukkelijk verboden in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 8.6 Het is huurder niet toegestaan zich te bevinden op of in ruimten, welke niet voor bewoning of normaal gebruik door huurder zijn bestemd.
- 8.7 Het is huurder verboden zonder toestemming van verhuurder op of aan het gehuurde een (schotel)antenne te plaatsen. Huurder zal een verzoek daartoe schriftelijk bij verhuurder indienen.
- 8.8 Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders te eerbiedigen.
- 8.9 Huurder plaatst de kliko (groen/grijs) steeds tijdig aan de kant van de openbare weg en draagt er zorg voor dat deze nog dezelfde dag weer wordt teruggeplaatst op de daarvoor bestemde plek. Het is huurder nadrukkelijk verboden de kliko of grof vuil op de galerij of in de centrale entree of de trappenhof te plaatsen.

- 8.10 Het houden van maximaal 2 huisdieren is toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt voor omwonenden en de woonruimte zich er voor leent.
- 8.11 Het is huurder verboden in het gehuurde en/of elders in het complex milieuschadelijke en/of ontvlambare stoffen, goederen of materialen te bewaren of te gebruiken.
- 8.12 Huurder dient ingeval van brand de door de bevoegde instanties gegeven instructies op te volgen. Alle door of vanwege verhuurder verstrekte of geïnstalleerde brandalarm en -middelen dienen in staat van onmiddellijke gereedheid te blijven.
- 8.13 Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende vluchtwegen vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in voornoemde ruimten meubilair, fietsen, dozen, kratten of goederen van welke aard dan ook te plaatsen of op te slaan. Goederen die in deze ruimten worden geplaatst, worden geacht door huurder te zijn prijsgegeven. Na in kennisstelling en sommatie van huurder zal verhuurder ingeval huurder in gebreke blijft, bedoelde goederen verwijderen. Huurder dient de kosten van verwijdering te betalen.
- 8.14 Huurder mag binnen het complex zijn voertuig(en) uitsluitend op de daarvoor bestemde plaats(en) parkeren. Het langdurig parkeren van voertuigen als camper, caravan, aanhangwagen, travelsleeper en dergelijke op bovengenoemde plaatsen (=parkeerterrein of parkeerkelder) is niet toegestaan.
- 8.15 Huurder van een woonzorgwoning is, voorzover van toepassing, gehouden zijn scootmobiel in verband met een onbelemmerde doorgang bij calamiteiten, uitsluitend te parkeren op de daarvoor bestemde plaatsen, dan wel in het gehuurde.
- 8.16 Het is huurder verboden op de parkeerterreinen en/of in de stallingen bij zijn wooncomplex (auto)wrakken te plaatsen en/of te laten staan. De eigenaar van het wrak is, bij overtreding van dit gebod, gehouden op eerste aanzegging door verhuurder tot verwijdering over te gaan. Zonder verdere ingebrekestelling is verhuurder gerechtigd om, wanneer aan de aanzegging geen gevolg is gegeven, het wrak op kosten van huurder/eigenaar te (doen) verwijderen. Een wrak waarvan de eigenaar niet is te achterhalen zal, zonder dat verhuurder is gehouden tot schadeloosstelling, worden verwijderd.
- 8.15 Ingeval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht op grond van een onherroepelijke rechterlijke beschikking onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder. Deze verplichting geldt ook ingeval van beëindiging van geregistreerd partnerschap. Bij verzuim in deze blijft huurder tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder deze huurovereenkomst voortzet als huurder, dan is hij verplicht verhuurder daarvan terstond schriftelijk op de hoogte te stellen.

## 9 ONDERVERHUUR

- 9.1 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde aan derden in gebruik te geven.
- 9.2 Huurder dient een verzoek tot (gedeeltelijke) onderverhuur of ingebruikgeving schriftelijk bij verhuurder in onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
- 9.3 Verhuurder geeft zijn toestemming op voorwaarde, dat huurder zelf het gehuurde blijft bewonen, zich overigens als een goed huurder gedraagt, geen huurachterstand heeft, er geen sprake is van overbewoning waardoor het gehuurde of verhuurder schade zou kunnen lijden en omwonenden geen overlastrisico lopen.
- 9.4 Onderverhuurder doet verhuurder na ondertekening een exemplaar van de onderhuurovereenkomst toekomen.

- 9.5 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan rust op huurder de bewijslast dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt

voorts, dat huurder alle langs deze weg verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder op schadevergoeding.

## 10 OVERLASTBEPALING

- 10.1 Huurder zal zich in en om het gehuurde onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen kan en mag worden aangenomen, dat deze schade en/of overlast (kunnen) berokkenen aan direct omwonenden in en rondom het wooncomplex waarin het gehuurde is gelegen.
- 10.2 Huurder zal zich voorts onthouden van gedragingen welke vernieling van of schade aan eigendommen van verhuurder tot gevolg (kunnen) hebben.
- 10.3 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van huisgenoten, huisdieren en personen die met zijn goetvinden het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken of zich daarin met medeweten en goetvinden van huurder bevinden.

## 11 KLEINE HERSTELLINGEN VOOR REKENING VAN HUURDER

- 11.1 Kleine herstellingen komen conform het Besluit kleine herstellingen voor rekening van huurder.
- 11.2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig (doen) uitvoeren en de voorschriften en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.
- 11.3 In aanvulling op het eerdergenoemde Besluit kleine herstellingen is huurder ook verplicht om de kleine herstellingen uit te voeren die zijn opgesomd in de brochure 'Klein dagelijks onderhoud' en voor zijn rekening komen. Huurder verklaart een exemplaar van deze brochure te hebben ontvangen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

## 12 SCHADE AAN HET GEHUURDE

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door toerekenbaar tekortschieten van huurder in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt echter, uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
- 12.2 Huurder is voorts aansprakelijk voor alle in/aan het gehuurde ontstane of veroorzaakte schade door degenen die hij in het gehuurde heeft toegelaten.

## 13 CONTROLE EN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER

- 13.1 Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. 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.
- 13.2 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tijdens normale werktijden en, voorzover mogelijk, van tevoren worden aangekondigd.

- 13.3 Huurder zal alle door verhuurder dringend geachte werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen alsook aan de centrale voorzieningen gedogen.
- 13.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of op schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.
- 14 VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE DOOR VERHUURDER
- 14.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd zonder toestemming van de huurder geen wezenlijke veranderingen aanbrengen in of aan de aard van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen.
- 14.2 In afwijking van het eerste lid verklaart huurder bij voorbaat medewerking te verlenen aan:
- a - werkzaamheden die van overheidswege zijn voorgeschreven als gevolg waarvan het gehuurde of het wooncomplex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd, aangepast of verbeterd moet worden door verhuurder. Verhuurder zal huurder en de bewonersvertegenwoordiging van het betreffende wooncomplex tijdig informeren omtrent de hiervoor bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder en/of de bewonersvertegenwoordiging daarover overleg voeren;
  - b - werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het wooncomplex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, aangepast of verbeterd. Verhuurder zal slechts dan een beroep doen op de medewerking van de huurder, indien:
    - \* verhuurder huurder en/of de bewonersvertegenwoordiging tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering;
    - \* hij met huurder en/of de bewonersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd en
    - \* het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van hem, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, in redelijkheid niet kan worden gevergd daarvan af te zien.
- 14.3 Onder het belang van verhuurder als bedoeld in het vorige lid, sub 2b wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de aldaar genoemde werkzaamheden.
- 14.4 Het voorstel van verhuurder tot het aanbrengen van veranderingen in/aan het gehuurde wordt vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd.
- 14.5 De huurder die niet instemt met het voorstel van verhuurder, maar daartegen ook niet binnen 8 weken na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat tenminste 70% van de huurders met het voorstel instemt in verzet komt door een rechterlijke beslissing te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel, is aan bedoeld voorstel gebonden.
- 14.6 Wanneer een voorgenomen aanpassing, verandering of verbetering wordt gerealiseerd, verklaart huurder zich tevens akkoord met een huurverhoging als gevolg van die verandering, aanpassing of verbetering, voorzover deze redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels.
- 14.7 De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgende op die waarin de veranderingen respectievelijk verbeteringen zijn aangebracht.

- 15 ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN DOOR HUURDER
- 15.1 Het is huurder zonder toestemming van verhuurder in beginsel toegestaan om aan de binnenzijde van het gehuurde naar eigen smaak en inzicht veranderingen/toevoegingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- 15.2 Indien huurder vooraf van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen voor het aanbrengen van overige veranderingen/toevoegingen, niet zijnde die als bedoeld in het voorgaande lid, en hij bovendien de geldende richtlijnen/voorwaarden in acht neemt, dan hoeven deze bij beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan te worden gemaakt.
- 15.3 Ten aanzien van veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde dient huurder altijd de voorafgaande toestemming van verhuurder te vragen. Verhuurder kan, met het oog op de locatie van het gehuurde en de aard van de veranderingen, zijn toestemming weigeren te geven. Wanneer verhuurder wel zijn toestemming verleent, dan hoeven de veranderingen en aanpassingen bij beëindiging van de huurovereenkomst niet ongedaan te worden gemaakt.
- 15.4 Huurder is in afwijking van het eerste en tweede lid alleen dan verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, indien ongedaanmaking bij het verlenen van de toestemming nadrukkelijk tussen partijen is overeengekomen dan wel indien huurder bedoelde veranderingen niet of in onvoldoende mate heeft onderhouden.
- 15.5 Verhuurder zal de in het eerste en tweede lid bedoelde toestemming slechts weigeren te verlenen, indien de voorgenomen veranderingen:  
a - de verhuurbaarheid van het gehuurde schaden;  
b - tot een waardedaling van het gehuurde leiden en/of  
c - gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- 15.6 Verhuurder kan aan zijn schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.
- 15.7 Huurder brengt veranderingen in/aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is bereid huurder bij vertrek uit de woning op basis van ouderdom, afschrijving en staat van onderhoud een vergoeding te geven voor met zijn toestemming door huurder zelf aangebrachte veranderingen. Een en ander conform de daartoe door verhuurder opgestelde brochure 'Wonen op maat'.
- 15.8 Alle schade die het gevolg is van een door huurder zelf aangebrachte verandering/toevoeging, maar ook ondeskundig, onzorgvuldig of verkeerd handelen of gebruik van huurder komt voor diens rekening. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door door huurder zelf aangebrachte veranderingen in/aan het gehuurde.
- 15.9 Huurder is verplicht tot al het onderhoud en het verhelpen van gebreken aan de door hem zelf aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 15.10 Veranderingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder of in strijd met de voorwaarden van verhuurder als bedoeld in artikel 15.6 heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.  
Bij het in gebreke blijven van huurder na de hiervoor bedoelde aanzegging kan verhuurder de veranderingen voor rekening van de huurder ongedaan maken.

## 16 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 16.1 Huurder kan de overeenkomst elke dag van de maand, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, op welke grond dan ook door opzegging beëindigen. De opzegging dient te geschieden bij (aangetekende) brief, deurwaardersexploot of met gebruikmaking van het huuropzeggingsformulier van verhuurder.
- 16.2 Verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Hij geeft daarbij de wettelijke grond(en) aan die tot de opzegging heeft/hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt tenminste drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 16.3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart met de beëindiging in te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 16.4 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

## 17 OPLEVERING VAN HET GEHUURDE

- 17.1 Huurder zal de woning bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en in verhuurbare staat opleveren, waarbij de met toestemming van verhuurder door huurder zelf aangebrachte veranderingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.4, mogen blijven zitten.
- 17.2 Het gehuurde wordt geacht in een goede en verhuurbare staat te verkeren indien, uitgaande van de opnamestaat, blijkt dat:
- a - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 11 is nagekomen;
  - b - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 12 aansprakelijk is, naar behoren heeft hersteld;
  - c - huurder veranderingen als bedoeld in artikel 15 ongedaan heeft gemaakt, indien en voorzover ongedaanmaking voortvloeit uit hetgeen is bepaald in resp. lid 4 en lid 10 van voornoemd artikel;
  - d - door huurder zelf aangebrachte veranderingen, die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren;
  - e - wanden, plafonds, deuren en kozijnen in de woning in goed overschilderbare kleuren zijn gesausd of geverfd en het schilderwerk in een goede technische staat verkeert;
  - f - de woning volgens redelijke maatstaven schoon en veilig is achtergelaten.
- Hieronder wordt minimaal verstaan:
- de woning stofzuigen en bezemschoon opleveren;
  - de huisvuil- en groencontainer leeg en schoon opleveren;
  - hout- en tegelwerk, alsmede keukenblok en kookhoek vetvrij maken;
  - sanitair en tegelwerk ontdoen van kalk-/urineaanslag;
  - de tuin c.q. het balkon vuil- en onkruidvrij maken;
  - gasleiding 'afdoppen';
  - elektrische leidingen 'afdoppen' of voorzien van kroonsteentje;
  - wandcontactdozen en lichtschakelaars ontdoen van verfresten en schoonmaken;
  - de berging vegen;
  - het achterpad c.q. de galerij vegen en onkruidvrij maken;
  - de ramen wassen (indien bereikbaar).



## 18 INSPECTIE VAN HET GEHUURDE

- 18.1 Tijdig, maar tenminste 3 weken voor het einde van de huurovereenkomst zal verhuurder in aanwezigheid van huurder het gehuurde voor de eerste keer inspecteren en in een voorinspectierapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
- 18.2 Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel, indien deze werkzaamheden door verhuurder moeten worden uitgevoerd.
- 18.3 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het voorinspectierapport.
- 18.4 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om voor het einde van de overeenkomst de in het voorinspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 18.5 Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder de woning opnieuw. Verhuurder legt in het eindinspectierapport vast welke werkzaamheden nog uitgevoerd moeten worden en voor rekening van huurder komen. Verhuurder en huurder ontvangen ieder een exemplaar van het door hen beiden ondertekende definitieve eindinspectierapport.
- 18.6 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder na genoegzame ingebrekestelling gerechtigd de in het eindinspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden incl. eventuele ongedaanmaking van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor rekening van huurder uit te voeren.
- 18.7 Indien de uitvoering van herstelwerkzaamheden als bedoeld in het voorgaande lid onontkoombare huurdering tot gevolg heeft, dan komen de gedeelde inkomsten naar evenredigheid van het aantal dagen dat de woning niet kan worden verhuurd, eveneens voor rekening van huurder.
- 18.8 Huurder zal de sleutels van alle buiten-/toegangsdeuren tot het gehuurde en de eventuele buitenbrievenbus op de dag waarop hij de woning/het gehuurde ontruimt, tijdens de eindinspectie aan de verhuurder afgeven.
- 18.9 Indien de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst verzuimt de sleutels aan verhuurder af te geven, dan wordt huurder geacht niet alleen het gehuurde niet meer in gebruik te hebben, maar ook aan verhuurder de bevoegdheid toegekend te hebben om zich op een zodanige wijze als verhuurder passend acht in het bezit van het gehuurde te stellen. Eventuele kosten komen voor rekening van huurder.
- 18.10 Tenzij verhuurder een exemplaar heeft ontvangen van een ondertekende overname-/akkoordverklaring tussen nieuwe en vertrekkende huurder inzake de overname van in het pand aanwezige roerende zaken (verhuurder tekent voor gezien), is:
  - a - huurder, binnen het in artikel 17 gestelde, gehouden het gehuurde leeg en schoon op te leveren;
  - b - verhuurder gerechtigd alle roerende zaken, die na de ontruiming door huurder in het gehuurde zijn achtergelaten, op diens kosten uit het gehuurde te verwijderen, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn.
- 18.10 Indien er sprake is van een overname-/akkoordverklaring als bedoeld in het vorige lid, dan is huurder gerechtigd de daarin genoemde roerende zaken in het gehuurde achter te laten. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de verplichtingen die nieuwe en vertrekkende huurder middels deze verklaring over en weer zijn aangegaan. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor de staat van in het gehuurde achtergelaten roerende zaken.

19 EINDAFREKENING

Verhuurder doet huurder zo snel mogelijk, maar in elk geval uiterlijk binnen 4 weken na beëindiging van de huurovereenkomst, de eindafrekening toekomen. Daarin zijn eventuele vorderingen op dan wel tegoeden van huurder door verhuurder verrekend.

20 SLOTBEPALING

Huurder en verhuurder verklaren de in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden neergelegde afspraken en aangegane verplichtingen getrouwelijk te zullen nakomen.

Aldus door het bestuur vastgesteld op 17 september 2003 te Boxtel.

Woonstichting St. Joseph  
namens deze  
R. Dekker  
directeur-bestuurder