

HUUROVEREENKOMST OP BASIS VAN DE LEEGSTANDWET

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

De Stichting Rijswijk Wonen, statutair gevestigd te Rijswijk, kantoorhoudende te Rijswijk, aan de Lange Kleiweg 6, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door The Wolf b.v. h.o.d.n. Wolf Huisvestingsgroep, statutair gevestigd te Utrecht ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder dossiernummer 34318030, kantoorhoudende aan de Newtonlaan 115, die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door Floris Maasdam

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

1. De heer / Mevrouw

Geboren op

wonende aan de (momenteel ingeschreven) straat:

postcode en plaatsnaam:

Email:

Telnr.:

hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijswijk (hierna te noemen: 'B&W') hebben voor de hierna te noemen woning aan verhuurder een vergunning verleend op 21-2-2023 tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 15 jo artikel 16 van de Leegstandwet;
2. Verhuurder zal de hierna te noemen woning in gevolge deze vergunning tijdelijk aan huurder verhuren;
3. De vergunning van B&W is verleend voor het tijdvak ingaande op 21-2-2023 en / behoudens verlenging / lopende tot 21-2-2027;
4. Op de te sluiten huurovereenkomst zijn de artikelen 7:206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'BW') niet van toepassing;
5. De woning zal binnen afzienbare tijd worden gesloopt/herontwikkeld/gerenoveerd/gebruikt ten behoeve van het herontwikkelingsproject waar deze woning deel van uitmaakt;
6. Zowel verhuurder als huurder kunnen de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van de contractuele opzegtermijn;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt tijdelijk aan huurder en huurder huurt tijdelijk van verhuurder de woonruimte op de aangehechte tekening (**bijlage 1a**), hierna 'het gehuurde', gelegen te Rijswijk, aan de

Omdat het gehuurde binnen afzienbare tijd zal worden gesloopt/herontwikkeld/gerenoveerd/gebruikt ten behoeve van het herontwikkelingsproject waar deze woning deel van uitmaakt is het gehuurde van beperkte kwaliteit en zal het niveau van onderhoud en gebrekenherstel evenzeer van beperkte kwaliteit zijn. Huurder verklaart dat verhuurder hem daarover voor aanvang van de huurovereenkomst deugdelijk heeft geïnformeerd en dat zijn verwachtingen omtrent de kwaliteit van het gehuurde, het onderhoudsniveau en het gebrekenherstel daarop zijn afgestemd.

De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren proces verbaal van oplevering en eventueel aangevuld met foto's. Het proces verbaal wordt digitaal ondertekend, of wordt tenminste in tweevoud opgenomen en door partijen ondertekend en elk van partijen ontvangt een exemplaar (**bijlage 1b**).

- 1.2** Het gehuurde is primair bedoeld als woonruimte voor huurder. Het is huurder echter toegestaan om een klein gedeelte van het gehuurde te gebruiken als een atelier of als kantoor. De hoofdbestemming blijft echter steeds woonruimte. Het is huurder op straffe van een boete van € 500,- per dag of gedeelte daarvan uitdrukkelijk verboden vanuit het gehuurde enige verkoopactiviteit te verrichten.

Artikel 2. Voorwaarden

- 2.1** Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen (**bijlage 2**).

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Verhuurder heeft op 21-2-2023 een vergunning gekregen op basis van de Leegstandwet die thans loopt tot 21-02-2027

Deze tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van minimaal 6 maanden, ingaande open dus eindigend op

Tijdens deze periode kan uitsluitend huurder deze overeenkomst tussentijds door opzegging beëindigen tegen de eerste van een maand en met in achtneming van een termijn van tenminste één maand. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

- 3.2** Indien de in 3.1. genoemde periode verstrijkt zonder opzegging en de situatie als bedoeld in 3.4 zich niet voordoet, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst vindt plaats door opzegging overeenkomstig het bepaalde in 3.3 of op de in 3.4 genoemde wijze.

- 3.3** De overeenkomst kan door huurder en verhuurder worden opgezegd per aangetekende brief of deurwaardersexploot tegen het einde van de in 3.1 genoemde termijn of, als de overeenkomst is verlengd conform 3.2. tegen de eerste van een kalendermaand. Huurder zal daarbij een opzeggingstermijn van minimaal één maand en verhuurder een opzeggingstermijn van minimaal drie maanden in acht nemen. Huurder heeft ook het recht de opzegging te doen via www.wolfhuisvestingsgroep.nl

- 3.4** De huurovereenkomst eindigt in elk geval en zonder dat opzegging vereist is als de in de considerans genoemde vergunning van B&W haar geldigheid verliest. Huurder is alsdan gehouden het gehuurde te ontruimen.

- 3.5** Verhuurder is jegens huurder niet gehouden een verzoek tot verlenging van de vergunning te doen bij B&W.
- 3.6** Indien verhuurder een verzoek tot verlenging doet bij B&W en B&W mocht daarop niet hebben beslist vóór of op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft de huurovereenkomst in afwijking van het bepaalde in artikel 16 lid 8 Leegstandwet van kracht uiterlijk tot dat B&W op dat verzoek heeft beslist.
- 3.7** Indien huurder het gehuurde niet tijdig leeg en geheel ontruimd oplevert, verbeurt hij een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 250,-- per dag, met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op ontbinding van de huurovereenkomst en onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding als de schade de hoogte van dit boetebeding overschrijdt. Bij een beroep op dit boetebeding kan en zal verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging. Er kan dan dus maar een keer een boete worden gevorderd door verhuurder.
- 3.8** Huurder dient het gehuurde bij het einde van de tijdelijke huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren. Hierbij heeft huurder drie mogelijkheden:
- a) Partijen houden een gezamenlijke inspectie. Hiertoe zal verhuurder twee momenten ter keuze aan huurder voorleggen. Indien huurder niet verschijnt op de gemaakte afspraak is hij aan verhuurder een boete van € 50,- verschuldigd, welke zal worden verrekend met de borg. Indien huurder op beide momenten is verhinderd, dient huurder akkoord te gaan met optie b of c
- b) Oplevering van het gehuurde vindt plaats door overdracht van de sleutel door huurder aan verhuurder zonder een gezamenlijk inspectie. Huurder zal per aangetekende post de sleutel (s) van het gehuurde opsturen naar de postbus van verhuurder. Verhuurder inspecteert vervolgens het gehuurde en legt de staat van het gehuurde vast in een inspectierapport. De bevindingen van verhuurder worden voor juist gehouden. Verhuurder zal het inspectierapport versturen naar een door huurder opgegeven adres. Verhuurder is gerechtigd de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden op kosten van huurder te verrichten. Zo mogelijk worden gemaakte kosten verrekend met de waarborgsom of bankgarantie.
- c) Huurder zal zich bij de inspectie laten vertegenwoordigen door een derde. Deze persoon is bevoegd het inspectierapport te tekenen. Indien deze derde niet verschijnt op de gemaakte afspraak is huurder aan verhuurder een boete van € 50,- verschuldigd, welke zal worden verrekend met de borg.

Artikel 4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
 - de onder artikel 5 genoemde bijkomende leveringen en diensten.
- 4.2** De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen.
- 4.3** De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 4.4** Per betaalperiode van één maand bedraagt
- | | | |
|--|---|---------|
| - de huurprijs: | | €498,- |
| - vergoeding voor servicekosten | : | € 7,- |
| | | <hr/> |
| Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | | € 477,- |
| Zegge vijfhonderd en zeven en zeventig euro | | |
- 4.5** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €.....
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

Artikel 5. Leveringen en diensten

- 5.1** De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- algemeen stroomverbruik algemene ruimten en algemene voorzieningen;

- schoonmaak algemene ruimte
 - groen onderhoud
 - glas onderhoud
 - 5% administratiekosten;
- Bovengenoemde leveringen en diensten kunnen eventueel aangepast worden in overleg tussen huurder en verhuurder en overige gebruikers van het gebouw.

Artikel 6. Belastingen en andere heffingen

- 6.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- a. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - b. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
 - c. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
- 6.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 7. Woonplaats

- 7.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder. Het staat verhuurder tevens vrij om mededelingen langs elektronische weg aan huurder te versturen. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 8. Beheerder

- 8.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Wolfhuisvestingsgroep.
- 8.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze overeenkomst met de beheerder te verstaan via www.wolfhuisvestingsgroep.nl

Artikel 9. Bijzondere bepalingen

Tijdelijke huurovereenkomst

- 9.1** Deze tijdelijke huurovereenkomst is aangegaan in het kader van de Leegstandwet. Op de huurovereenkomst zijn de artikelen 7:206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 BW niet van toepassing.

Geen recht op vervangende woonruimte en verhuis- en inrichtingskosten

- 9.2** Huurder heeft bij het einde van de overeenkomst jegens verhuurder geen aanspraak op vervangende woonruimte, vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten, dan wel enige andere vergoeding of schadeloosstelling.

Staat van het gehuurde

- 9.3** In afwijking van het bepaalde in 2.1. van de algemene bepalingen wordt het gehuurde aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het gehuurde zich bevindt. Deze staat wordt beschreven in het onder artikel 1.1 van deze overeenkomst genoemde proces-verbaal van oplevering.
- 9.4** Het bepaalde in 18 en 19 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Bij de uitoefening van hun rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen zullen huurder en verhuurder rekening houden met de omstandigheid dat het gehuurde binnen afzienbare

tijd zal worden gesloopt/herontwikkeld/ gerenoveerd/gebruikt ten behoeve van het herontwikkelingsproject waar deze woning deel van uitmaakt.

- 9.5** Het bepaalde in de artikelen 206, 207, 208 en 217 van boek 7 BW is niet van toepassing. Huurder en verhuurder komen overeen dat verhuurder, in afwijking van artikel 10.1 van de algemene bepalingen slechts onderhoudswerkzaamheden zal uitvoeren, die nodig zijn om de woning wind- en waterdicht te houden. De overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn voor rekening van huurder.

Bestemming

- 9.6** In aanvulling op artikel 1.2 geldt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als tijdelijke woonruimte ten behoeve van huurder en de personen die direct tot zijn huishouden behoren. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het zelf als hoofdverblijf te gebruiken. Het is huurder, behoudens het bepaalde in artikel 1.2 niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
- 9.7** Huurder is verplicht het gehuurde als goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte en als hoofdverblijf te gebruiken.
- 9.8** Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde is gelegen aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan schriftelijk bewijs overleggen.

Bescherming woonklimaat

- 9.9** Ter bescherming van het woonklimaat in het gehuurde en/of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder verplicht de vloeren van het gehuurde te bedekken met zachte vloerbedekking en wel zodanig dat geluidsoverlast naar omliggende ruimten wordt voorkomen. Het is huurder derhalve verboden de vloeren niet te bedekken en bijvoorbeeld uitsluitend te schilderen.
- 9.10** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om harde vloerbedekking in de breedste zin des woords in het gehuurde aan te brengen. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen harde vloerbedekking een roerende zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd, is huurder verplicht voor het leggen van de gewenste harde vloerbedekking de beheerder van verhuurder te informeren en schriftelijk toestemming te vragen.
- 9.11** De in het gehuurde eventueel aanwezige boiler/ geiser/ kachel maakt geen onderdeel van het gehuurde. Huurder heeft het recht de boiler/geiser/kachel om niet te gebruiken. Onderhoud, reparatie, keuring en/of vervanging van de geiser/boiler/kachel komen voor rekening en risico van huurder. Huurder dient een servicecontract af te sluiten en zal verhuurder op eerste verzoek een afschrift daarvan verstrekken.

Voor storingen aan de cv-ketel dient Huurder contact op te nemen met Paans Service B.V. via 070-3213355 of rijswijkwonen@paans.nl of www.paans247.nl

- 9.12** Huurder zal binnen een week een bosje bloemen aanbieden aan zijn directe burens. Dit om de onderlinge band tussen de bewoners in de buurt te bevorderen.

Verbod schotelantenne

- 9.13** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan op of aan het gehuurde een (schotel)antenne aan te brengen of te plaatsen en te handhaven. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen (schotel)antenne een roerende zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd, is huurder verplicht voor het aanbrengen of plaatsen van de gewenste (schotel)antenne de beheerder van verhuurder te informeren en schriftelijk om toestemming te vragen. Deze toestemming kan onder bijzondere omstandigheden uitsluitend worden verleend volgens de bij de beheerder van verhuurder bekende en verkrijgbare criteria voor het aanbrengen van (schotel)antennes en onder het aanvaarden door huurder van de voorwaarden die aan het aanbrengen of plaatsen en handhaven van een (schotel)antenne verbonden zijn.

Verbod hennep

- 9.14** Het is huurder verboden het gehuurde op enigerlei wijze als hennepkwekerij in te richten en/of te gebruiken en om meer dan de wettelijk toegestane hoeveelheid hennep in of bij het gehuurde te kweken of te verbouwen, dan wel op te slaan of te houden voor een ander.

Verbod onderverhuur

- 9.15** Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik aan derden te geven.
- 9.16** Indien huurder in strijd handelt met het bepaalde in 9.15 verbeurt hij een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 250,-- per dag of gedeelte daarvan zolang de onderverhuur of ingebruikgeving voortduurt met een maximum van € 15.000,-. Bij een beroep op dit boetebeding kan en zal verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging. Er kan dan dus maar een keer een boete worden gevorderd door verhuurder.
- 9.17** Indien en voor zover aan een derde het medehuuderschap wordt verleend, wordt dit in een allonge vastgelegd. Voor het opstellen daarvan is huurder een bedrag van € 75,-- aan verhuurder verschuldigd wegens administratiekosten. Verzoeken aan verhuurder om medehuuderschap te verlenen moeten worden ingediend via www.wolfhuisvestingsgroep.nl

Stagnatie gas, water, elektra

- 9.18** Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van gas, water, elektriciteit of andere energie, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

Artikel 10. Inboedelverzekering

- 10.1** Huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten gedurende de duur van deze overeenkomst.
- 10.2** Het staat verhuurder vrij om een afschrift van de polis te verlangen. Huurder zal binnen 1 week na het verzoek van verhuurder het afschrift aan verhuurder geven.

Artikel 11. Waarborgsom

- 11.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder voor of bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom ad € 500,- betalen.
- 11.2** Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.
- 11.3** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
- 11.4** Ingeval de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een aanvulling van de waarborgsom tot het volledige bedrag zorg dragen.
- 11.5** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of van het voorschot daarop, op eerste verzoek van verhuurder terstond de waarborgsom aan te vullen tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
- 11.6** Indien huurder niet voldoet aan de hiervoor omschreven verplichtingen ten aanzien van de waarborgsom, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250,- per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen en hem een redelijke termijn is gesteld om het verzuim te zuiveren, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming, ontbinding en schadevergoeding.

Artikel 12. Automatische incasso

- 12.1** De betaling van de (periodiek) verschuldigde bedragen zal geschieden aan beheerder middels een automatische incasso waartoe huurder de beheerder ten behoeve van verhuurder bij deze zal machtigen. Intrekking van deze machtiging zal niet eerder geschieden dan aan het einde van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders wordt overeengekomen. Het rekening nummer van huurder waarvan de beheerder automatisch zal incasseren is:

Rekening nr:

Plaats: Rijswijk

Datum:

Handtekening Huurder:

- 12.2** In afwijking van artikel 20.2 van de algemene bepalingen geldt dat voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, hij 0,5 % rente per maand verschuldigd is over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
- 12.3** Met betrekking tot betalingsachterstanden is de boeteclausule van artikel 20.6 van de algemene bepalingen niet van toepassing zodat ter zake geen sprake is van cumulatie.

Artikel 13. Huwen/partnerschap/scheiding

- 13.1** Indien huurder gedurende de duur van de overeenkomst huwt, een geregistreerd partnerschap aangaat, is hij gehouden dit per e-mail te melden aan verhuurder onder mededeling van de naam van de partner
- 13.2** In geval van echtscheiding of beëindiging van het geregistreerde partnerschap dient huurder dit eveneens per e-mail aan verhuurder te melden.

Artikel 14. Overdracht van het gehuurde

- 14.1** Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.
- 14.2** In geval van verkoop van het gehuurde zal verhuurder ervoor zorg dragen dat zijn rechtsopvolger(s) aan alle bepalingen uit deze huurovereenkomst wordt/worden gebonden. Verhuurder dient daarbij te bedingen dat zijn rechtsopvolger(s) deze verplichting ook aan eventuele rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen. Indien verhuurder of diens rechtsopvolger(s) in strijd handelt/handelen met dit artikel, dan verbeurt verhuurder of diens rechtsopvolger(s) aan huurder een direct opeisbare boete van maal de jaarhuurprijs, onverminderd het recht van huurder op nakoming, ontbinding en schadevergoeding.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud;

Rijswijk, datum

Naam:

.....

Huurder;

EN;

Rijswijk, datum

namens Wolf Huisvestingsgroep

.....

(verhuurder)

Bijlagen:

1. proces-verbaal van oplevering + plattegrond van het gehuurde
2. algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte ROZ nr. 74/2003
3. Document Wet Goed Verhuurderschap en Regeling Goed Verhuurderschap, te vinden op <https://www.wolfhuisvestingsgroep.nl/rondleidingen/rijswijk-te-werve/>

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

1)

handtekening huurder

Bijlage 1a

Plattegrond van het gehuurde:

VOORBEELD

Bijlage 1b

Proces verbaal van oplevering

Betreffende; woning

Adres:

Datum oplevering:

Naam huurder:

Oplevering namens Wolf Huisvestingsgroep behandeld door: **Floris Maasdam**

Behoudens onderstaande opmerkingen is het bovenstaande in behoorlijke staat opgeleverd door verhuurder;

Lijst van stoffering en meubilering:

Gemaakte afspraken:

Aan huurder zijn 3 portieksleutels en 8 overige sleutels overgedragen door verhuurder.

.....
(1)
Huurder
EN;

datum
namens Wolf Huisvestingsgroep

.....
(verhuurder)

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 1 juli 2003 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-56. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

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

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.

Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

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

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten

te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.

2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.

Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.

2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat

2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijken de werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.

2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder

3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.

3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.

3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).

3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

3.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:

- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- een goed woning beheer bemoeilijken;
- overlast en hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - de aard van het gehuurde wijzigen;
 - in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
- 3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
- 3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
- 3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.
- 3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurders van huurder of aangebrachte voorziening of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
- 3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.
- 3.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder of het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

- 4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
 - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
 - c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
- 4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke in verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift

5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwatertapinstallatie

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

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

6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding.

In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijks onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit serviceabonnement.

6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwatertapinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwatertapinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

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

7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.

Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

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

8.3 Het bepaalde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering

9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

9.2 Het bepaalde onder 3 is van overeenkomstige toepassing,

Onderhoud

10.1 Huurder is ingevolge artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek, deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze — ieder voor zijn rekening — die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.

10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten onder 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.

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

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

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

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang

11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de onder 10 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

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

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

12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

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

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

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

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

Bescherming woonklimaat

13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.

Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kindewagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

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

- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde onder 3 is van overeenkomstige toepassing.

13.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken.
- c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedgevonden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen. **13.5**

De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

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

Bijkomende leveringen en diensten

14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. 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.

Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

14.3 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

14.4 Verhuurder biedt huurder des verzocht de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. 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.

14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.

14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Kosten van verbruik

15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen

16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur

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

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

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

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

Huurprijswijziging

18. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs werd aangepast,

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden; alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast,
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
 - geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Beëindiging door opzegging

19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding

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

20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt

20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van €. 125,--. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft

20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen

21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een cooperatie.

21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

23.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval

22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortdurend deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.

Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken

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

Klachten

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

Beheerder

26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

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

Slotbepaling

28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.