HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 25 juli 2024 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:

Teun Leenderts en/of Tim van der Steen
Mariannestraat 34
5491 JD Sint-Oedenrode

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Igor Wronski
Geboren: 24-06-1991
Biale Zaglebie 3/32
26-052 Nowiny
ID nr. CDL 162830

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd
- partijen kiezen nadrukkelijk voor een huurrelatie voor onbepaalde tijd; minimaal voor 1 jaar.
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige/~~onzelfstandige~~** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend
Putstraat 47, Sittard (Appartement)
De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum zal worden beschreven in een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering.
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**~~wel~~/niet**] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 25 juli 2024 en gedeponeerd op 6 augustus 2024 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 01-04-2025. Met een minale duur van 1 jaar.
3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld. Verhuurder behoudt zich het recht voor om de terbeschikkingstelling van het gehuurde op te schorten indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en

de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
- overige overeengekomen bijkomende kosten

4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.
Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op rekeningnummer NL40RABO0375178651 ten name van OmniHouse Maevo B.V..
4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

Huur (onbelast)	699,00
Voorschot servicekosten (onbelast)	30,00
Servicekosten niet te verrekenen (onbelast)	10,00
Voorschot vanwege bijkomende leveringen/diensten (onbelast)	120,00
Subtotaal	**859,00**
BTW	0,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	**€ 859,00**

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst zal voor de eerste periode door verhuurder een afzonderlijke factuur worden verzonden.

Huurprijswijziging
5.1 Indien het gehuurde woonruimte in het lagere of middeldure segment betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks per 01-07-2025 worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte in het lagere of middeldure segment. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het lagere segment betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per …….. en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 5%.

Nutsvoorzieningen
Nutsvoorzieningen <u>met</u> individuele meter(s)
6.1 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, draagt:
- [verhuurder] zorg voor de levering van elektriciteit
- [verhuurder] zorg voor de levering van water
- [verhuurder] zorg voor de levering van gas.
Indien verhuurder zorg draagt voor de levering van één of meer van deze nutsvoorzieningen, wordt daarvoor het conform artikel 4.2 vastgestelde en in artikel 4.5 genoemde voorschot in rekening gebracht.

Nutsvoorzieningen <u>zonder</u> individuele meter(s) en nutsvoorzieningen met individuele meter voor warmte/koude
6.2 Voor zover zich in het woonruimtegedeelte geen individuele meter(s) voor één of meer nutsvoorzieningen bevinden, verzorgt de verhuurder de betreffende levering, en wordt deze meegenomen in de uitsplitsing servicekosten, als bedoeld hierna in artikel 7.

Servicekosten
7 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
- Waterverbruik algemene ruimten;
- Electraverbruik algemene ruimten;
- Gasverbruik algemene ruimten:
- Schoonmaakkosten algemene ruimten;
- Glasbewassing algemene ruimten;
- Glasverzekering buitenglas;
- Vervangen lampen algemene ruimten;
- Onderhoudscontract CV 25%;
- 5% administratiekosten over bovengenoemde leveringen en diensten te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde BTW.

Belastingen en andere heffingen
8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de 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;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
8.2 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.

Beheerder
9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Omnihouse MaevO B.V.
Essendijk 26
6243 BJ Geulle
KvK: 84250852
T. 08 50 60 51 95
E. info@omnihouse.nl

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom
10.1 Partijen zijn ermee bekend dat de waarborgsom niet hoger dan twee maanden kale huur mag zijn en komen in dat kader overeen dat Huurder voor de ingangsdatum een waarborgsom zal betalen op de in artikel 4.4 aangegeven wijze ter grootte van een bedrag van € 1.400,00.
10.2 Over de waarborgsom wordt ~~**wel**~~/**geen** rente vergoed.

Boetebepaling
11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
a. een boete van € **20,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **3.500,-** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
b. een boete van € **30,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **7.500,-** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
c. een boete van € **45,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **10.000,-** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
d. een boete van € **2.000,-** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **100,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene

bepalingen, met een maximum van € **12.000,-** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

e. een boete van € **5.000,-** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € **100,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € **20.000,-** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

11.2 Indien huurder vanwege één en dezelfde overtreding meer dan één van de in artikel 11.1 bedoelde boetes verschuldigd zou zijn, is hij alleen de boete verschuldigd die als laatste in de opsomming van artikel 11.1 voorkomt.

11.3 Indien verhuurder een consument is (in de zin van richtlijn 93/13/EEG inzake oneerlijke bedingen) is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € **35,-** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € **4.000,-**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 een boete genoemd is.

Bijzondere bepalingen

12.1 Onderverhuur, medeverhuur of het afstaan van een gedeelte van het gehuurde, is zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan. Indien de huurder in strijd handelt met het in dit artikel voornoemde ontstaat de verplichting van de huurder tot het betalen van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boetesom ter grootte van de huuropbrengst van één jaar van het gehuurde.

12.2 Gezien de aard en grootte van het gehuurde is het uitsluitend bestemd voor bewoning door maximaal *1 persoon*. Mocht blijken dat het gehuurde bewoond wordt door meer personen, in strijd met het hiervoor bepaalde, dan is de huurder gehouden tot een betaling van een boetesom ter grootte van € 50,00 zegge vijftig euro, voor iedere dag dat deze overtreding heeft geduurd, onverminderd de betaling van een gelijk bedrag per dag dat de overtreding voortduurt, na aanzegging daartoe door of vanwege de verhuurder.

12.3 Verhuurder verplicht en machtigt huurder de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom te voldoen op de bankrekening NL40 RABO 0375 178 651 ten name van OmniHouse zijnde de makelaar die werkzaam is geweest bij de totstandkoming van deze huurovereenkomst. Na ontvangst zal de makelaar de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom terstond aan verhuurder doorbetalen, na verrekening van de eventueel verschuldigde kosten. Het gehuurde wordt door verhuurder eerst aan huurder ter beschikking gesteld nadat de in artikel 3.4 genoemde betaling is ontvangen en deze huurovereenkomst is ondertekend.

12.4 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. 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. Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 10% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 20,- per maand. Tevens is huurder aan beheerder een bedrag van € 25,- verschuldigd voor de administratie werkzaamheden die aan ieder schrijven verbonden zijn.

12.5 Huurder verklaart expliciet dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte. Het is huurder dan ook niet toegestaan de woning dan wel een gedeelte van de woning in gebruik te nemen voor andere doeleinden dan de bestemming wonen. Het uitoefenen van kantoor-, en/of bedrijf is dan ook niet toegestaan.

12.6 De woonruimte is door verhuurder gemeubileerd. Bij het tekenen van de huurovereenkomst ontvangt de huurder een inventarislijst met daarop alle inventaris die in de verhuurde woonruimte is geplaatst. Het is niet toegestaan de inventaris te verwijderen uit het gehuurde. Alle reparatiewerkzaamheden die bij normaal gebruik van het inventaris door slijtage noodzakelijk zijn, zijn voor rekening van verhuurder. Gedurende de verhuurperiode zal de huurder erop toezien dat de inventaris in goede staat wordt onderhouden. Alle reparatiewerkzaamheden aan de inventaris die noodzakelijk zijn als gevolg van incorrect gebruik, onachtzaamheid, ernstige nalatigheid, onreinheid of ruw handelen door de huurder of door personen waar zij verantwoordelijk voor is, zijn voor rekening van de huurder. Schade aan de inventaris die gedurende de huurperiode is ontstaan, dient binnen 7 dagen na het ontstaan van de schade aan verhuurder te worden gemeld. Indien de schade niet door de huurder is gemeld, zal verhuurder de huurder verantwoordelijk houden voor de schade.

12.7 Na huuropzegging zal de woonruimte geïnspecteerd worden door verhuurder op basis van een eerste opleveringsbezoek. De woonruimte dient dan ook opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin deze

bij aanvang huur aanvaard is. Er zal een voorinspectie plaatsvinden, hierna zal een opleveringsdatum bepaald worden met de huurder om tot een acceptabele oplevering van het gehuurde te komen.
12.8 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij/zij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.
12.9 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn/haar verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
12.10 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder.
Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is doorgegeven.
12.11 Veranderingen aan het gehuurde zijn niet toegestaan met name aan het uitwisselen van deursloten, het veranderen van lichtpunten, stekkerdozen, veranderingen aan de elektrische installaties, veranderingen aan de gasaansluitingen, geisers etc. is uitsluitend voorbehouden aan verhuurder.
12.12 Het is niet toegestaan iets op de vloeren, aan de deuren en/of aan de wanden te spijkeren, te nieten, te schroeven, te lijmen of te plakken. Alleen aan de wanden mag aan de daartoe geëigende middelen wandversiering worden aangebracht. Geen gaten boren in tegelwerk, tuinonderhoud is voor de huurder.
Na afloop van de huurovereenkomst moeten alle wanden echter onbeschadigd dan wel in dezelfde correcte staat als waarin deze zijn aanvaard worden opgeleverd aan verhuurder.
12.13 Het sausen/verven van wanden, plafonds en/of het schilderen van deuren, kozijnen e.d. in een afwijkende kleur van het bestaande kleurenschema is – behouden schriftelijke toestemming van verhuurder – niet toegestaan.
12.14 Het is huurder niet toegestaan een geluids- c.q. beeldinstallatie en/of bespeelde muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren voor aan-, en/of omwonenden.
12.15 Huurder is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering en inboedelverzekering met glasdekking te hebben of af te sluiten.
12.16 Het is niet toegestaan om reclamemateriaal, affiches e.d. voor de ramen te hangen.
12.17 Het is huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder huisdieren in het gehuurde te houden.
12.18 Roken is niet toegestaan in het gehuurde.
12.19 Het is huurder niet toegestaan om een schotelantenne te bevestigen of te plaatsen.
12.20 Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken, indien veroorzaakt door nalatigheid huurder, in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen:
- Schade ten gevolge van bevriezing van leidingen;
- Verstoppingen van de riolering;
- Schoonmaken van de woonruimte bij vertrek;
12.21 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van storm, brand, water of vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
12.22 Alle eventuele beschadigingen aan het gehuurde aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder direct gemeld te worden bij de verhuurder. Huurder is verplicht deze te repareren of te laten repareren. Alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van huurder.
12.23 Voor zover huurder het medegebruik heeft van gemeenschappelijke portalen of andere ruimten verbindt hij zich de door verhuurder te geven aanwijzingen met betrekking tot beheer, onderhoud en medegebruik dezer ruimten – welke niet in de huurovereenkomst als zodanig zijn begrepen – strikt te zullen naleven.
12.24 Het huisvuil dient 2 wekelijks aan de gemeentelijke ophaaldienst aangeboden te worden.
12.25 Huurder is op de hoogte van het feit dat verhuurder/beheerder in het bezit is van een reservesleutel van het gehuurde voor eventuele noodgevallen. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van andere en/of extra sloten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Indien het verkrijgen van toestemming praktisch onmogelijk blijken dient huurder de verhuurder op kortst mogelijke termijn te voorzien van een nieuwe sleutel welke toegang verschaft tot het gehuurde.
12.26 Verhuurder draagt zorg voor het algemeen onderhoud en reparaties van de Cv-installatie in het gehuurde, bij normaal gebruik.
12.27 Verhuurder/beheerder zal d.m.v. regelmatige controles in het gehuurde toezien of huurder verdovende en/of stimulerende middelen in het gehuurde houdt. Indien blijft dat huurder op welke manier dan ook betrokken is bij het handelen of gebruiken van verdovende en/of stimulerende middelen in de ruimste zin van het woord en/of andere illegale praktijken, wordt deze overeenkomst met onmiddellijke ingang ontbonden. Indien de huurder in strijd handelt met het in dit artikel voornoemde ontstaat de verplichting van de huurder tot het betalen van de in artikel 11 lid e genoemde boete.
12.28 Huurder verklaart expliciet op de hoogte te zijn van het feit dat handel en/of teelt van verdovende middelen, denk hierbij met name aan de teelt van bijvoorbeeld hennepplanten in het gehuurde ten

strengste is verboden. Huurder zal zich hier dan ook nimmer mee inlaten, een en ander als bedoeld in de ruimste zin van het woord.
12.29 Huurder verklaart tevens expliciet voldoende liquide en solvabel te zijn om zijn verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst na te kunnen komen. Huurder verklaart eveneens expliciet, dat deze bij het nagaan van deze overeenkomst geen financiële verplichtingen en/of schulden hebben, noch hebben zij zodanige schulden in het verleden gehad.
12.30 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van in deze genoemde bijzondere bepalingen, dan wel in verband met mogelijke door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen persoon.
12.31 Indien gedurende de huurtermijn dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd, moet de huurder daartoe de gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering op de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
12.32 Gedurende laatste maand huurtermijn is huurder wettelijk verplicht om verhuurder dan wel haar gemachtigde te allen tijde toegang te verlenen tot het gehuurde in verband met bezichtigingen.
Huurder verplicht zorg te dragen voor een schoon en toonbaar object, indien er een bezichtigingsafspraak staat gepland.
12.33 Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde te betreden. Huurder zal verhuurder derhalve in het gehuurde toelaten voor:
- Controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst en de toepasselijke algemene voorwaarden als verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat de huurder de verplichtingen op grond van de huurovereenkomst en de toepasselijke algemene voorwaarden niet nakomt;
- De periodieke controle per kwartaal. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.
- Eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden;
- Controle van meterstanden en andere installaties in het gehuurde.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd om zonder overleg het gehuurde te betreden.
12.34 Bij verlies van een (certificaat) sleutel kan deze uitsluitend via beheerder bijgemaakt worden, zulks tegen betaling van € 80,00 exclusief BTW.
12.35 Huurder zal binnen twee weken na ingangsdatum van deze huurovereenkomst via de desbetreffende gemeente zich inschrijven op dit adres in de Basisregistratie personen (BRP). Inschrijving in de BRP is verplicht als een bewoner de intentie heeft om langer dan vier maanden achtereen op een adres te verblijven.
12.36 Als ontbindende voorwaarde voor het aangaan van deze overeenkomst geldt dat, vóór ondertekening van deze overeenkomst, de heer/mevrouw …, geboren op … te …, zich legitimerend met een Nederlands rijbewijs/identiteitskaart/paspoort met nummer …, BSN … thans wonende te … te …, aan verhuurder, een ondertekende garantie huurovereenkomst ter grootte van € … (12 maal maandhuur a € …) (zegge: euro) conform het model als opgemaakt door verhuurder overhandigd.
12.37 Deze huurovereenkomst kan door verhuurder worden ontbonden met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn zoals vermeld in artikel 19 algemene bepalingen indien hypotheekverstrekker van de woning in artikel 1.1 van deze overeenkomst dit eist.
12.38 Verhuurder zal zorg dragen voor de verplichte aanwezigheid van rookmelders op iedere verdieping van het gehuurde. Huurder is verantwoordelijk voor het controleren van de rookmelders en het zo nodig vervangen van batterijen.
12.39 Indien huurder een ongegronde melding doet bij beheerder en beheerder op basis van deze ongegronde informatie opdracht geeft aan derden om onderhoud uit te voeren, wat achteraf onnodig blijkt, wordt huurder verantwoordelijk gehouden voor de gemaakte kosten. Beheerder draagt er zorg voor dat de huurder hiervan op voorhand van op de hoogte is gesteld en weet wat de consequenties zijn van een foutieve melding. Het verstrekte onderhoudsboekje geeft duidelijke richtlijnen in de verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder bij reparatiewerkzaamheden en zal als uitgangspunt dienen bij de beoordeling van een uitgevoerde melding.

Opgemaakt en ondertekend:

Datum en handtekening huurder:
25 mar 2025

Igor Wroński

Datum en handtekening verhuurder:
25 mrt. 2025

Tim van der Steen

Bijlagen: *)

[ ]	plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ]	proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ]	kopie van het energielabel/Energie-Index
[X]	algemene bepalingen

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

Handtekening huurder(s)**:**
25 mar 2025

Igor Wroński

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 25 juli 2024 vastgesteld en op 6 augustus 2024 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 20/2024. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend en behoorlijk gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c) en voorts dat hij het gehuurde niet mag gebruiken anders dan als woonruimte ten behoeve van hemzelf en, voor zover het gehuurde daarvoor redelijkerwijs geschikt is, de leden van zijn huishouden. Huurder is gehouden verhuurder te informeren over de samenstelling van zijn huishouden en mutaties daarin. Huurder is voorts gehouden mee te werken aan een onderzoek door verhuurder indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder in strijd met het bepaalde in dit artikel 1.1 handelt.
1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de door de overheid, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven worden tevens verstaan andere 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 van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
1.3 Huurder zal zich houden aan 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 van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
1.5 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, 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 verkopingen te houden of te doen houden.
1.6 Voor zover een huisvestingsvergunning vereist is en/of een andere (publiekrechtelijke) vergunning, ontheffing en/of toestemming die door huurder aangevraagd kan worden en die nodig is voor het gebruik van het gehuurde en/of voor het uitoefenen van bevoegdheden die huurder heeft op grond van de huurovereenkomst, de algemene bepalingen en/of op grond van door verhuurder verleende toestemming, is huurder verantwoordelijk voor de verkrijging en het behoud daarvan en draagt hij de daarmee samenhangende kosten.

Onderhuur

2.1 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, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
2.2 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 als bedoeld in artikel 2.1, 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.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. De datum van het opstellen en ondertekenen van het proces-verbaal kan een andere zijn dan de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst zelf. Het proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.
3.2 Als er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering 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.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in of aan de binnenzijde van het gehuurde, de inrichting en/of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder

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) aan te (laten) brengen of te hebben.
4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.
4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder aan de binnenzijde wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- daardoor de energiezuinigheid (zoals de energieprestatie of de energie-index) van het gehuurde aantoonbaar verslechtert; en/of
- wanneer andere zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder in de zin van artikel 4.4, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende voorschriften van de overheid en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of 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 ten aanzien van het gehuurde;
- 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 splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden, met name met betrekking tot de 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, veiligheid en duurzaamheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. 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 toevoegingen, omdat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen en de nieuwe huurder zich bereid verklaart bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg te dragen.
4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen en/of ontheffingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.
4.9 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 toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.
4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk 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 het einde 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) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen 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 voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder
5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk en/of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder gelegenheid te zullen geven aan deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde.
5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere 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 en ook niet anderszins dringend zijn in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW, 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; en
b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden doorgevoerd; en
c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.
5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.
5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen 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.
5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.
5.6 Verhuurder is niet verplicht tot uitvoering van een voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering waarmee de huurder heeft ingestemd.
5.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 t/m 5.6 is huurder verplicht om, indien verhuurder daar om verzoekt, met verhuurder in overleg te treden over veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die zien op verduurzaming van het gehuurde dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder verplicht zich om zijn instemming daarvoor niet op onredelijke gronden te weigeren.

Lift
6.1 Indien tot het gebouw 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.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie
7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen “ als een goed huurder” .
7.2 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 in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. Ingeval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting
8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenne- inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) 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
9.1 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 reeds 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 voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering en zonnepanelen
10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en zonnepanelen aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven, ook ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud
11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, 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.
11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.
11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud is opgenomen onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst.
11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te treffen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen 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 nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele gebruikelijke ongemak 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.
11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening 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 van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang en controle
12.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.
12.2 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
12.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, 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 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur 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 (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid
13.1 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.
13.2 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 als

gevolg van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 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.
13.4 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 gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van 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 toen kende of had behoren te kennen.
13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door vandalisme, storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
13.6 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.
13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden en, op eerste verzoek van verhuurder, van een glasverzekering. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
13.8 Huurder is gehouden ervoor te zorgen dat zowel de werkzaamheden als de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van gebreken op grond van artikel 7:206 lid 3 BW dan wel met het treffen maatregelen als bedoeld in artikel 13.2 redelijk zijn.

Bescherming woonklimaat
14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, 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, dat er geen roerende zaken in, op of bij worden geplaatst en dat deze 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, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
14.2 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 in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.
14.3 Het is huurder niet toegestaan:
a. in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;
c. in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde:
- hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld; hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben dan wel op te slaan of te houden voor een ander;
- qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde;
- andere strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het woonklimaat dan wel aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten dan wel de directe omgeving van het gehuurde.
Huurder is zich er van bewust dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden kan leiden tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.
14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

14.7 Huurder is verplicht mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar aanleiding van klachten over overlast of hinder door de gebruikers van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of door andere omwonenden.

Milieu
15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.
15.2 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging
16. 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 (2015=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 de 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 wordt aangepast;
- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt 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 kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
  - 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;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
LET OP! Dit beding is niet gewijzigd t.o.v. de vorige versie van het ROZ-model! De ROZ kan niet instaan voor de juridische houdbaarheid van artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen vanwege de rechtspraak over vergelijkbare huurprijsverhogingsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte in de vrije sector tussen professionele verhuurders en niet-professionele huurders die onder Richtlijn 93/13/EEG vallen! Inmiddels zijn over die bedingen prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. De ROZ wacht de antwoorden op die vragen af, alvorens hij besluit of artikel 5.2 van de huurovereenkomst en artikel 16 van de Algemene Bepalingen aanpassing behoeven en zo ja op welke wijze. Tot die tijd adviseert de ROZ verhuurders om juridisch advies in te winnen over het al dan niet opnemen van artikel 5.2 in de huurovereenkomsten en het (deels) uitsluiten van artikel 16 van de Algemene Bepalingen.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten
17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, meting en verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.
17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.
17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.
17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.
17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken leveranciers af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.
17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.
17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de

kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk kalenderjaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar, een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in de in dit artikel bedoelde kosten zelfstandig kan vaststellen.
17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht van de in dit artikel bedoelde kosten opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.
17.10 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, na verstrekking van het in artikel 17.8 en 17.9 bedoelde overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
17.12 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten in de in artikel 7:261 lid 1 en 2 BW bedoelde gevallen.
17.13 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering 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.
17.14 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, water of warmte 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 door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, water of warmte 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.

Beëindiging door opzegging
18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden en met inachtneming van artikel 7:271 lid 5 BW.

Einde huurovereenkomst of gebruik
19.1 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 in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.
19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.
19.4 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 verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien dient huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
19.5 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 te verwijderen, 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.
19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.
19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.
19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.
19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.
19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.

Betalingen
20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in euro's geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
20.2 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 BW niet van toepassing.

Waarborgsom
21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 10 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.
21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.
21.3 Indien de waarborgsom niet of niet geheel is aangesproken door verhuurder dient verhuurder de waarborgsom binnen veertien (14) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer, tenzij sprake is van één in de in artikel 7:261b BW genoemde gevallen.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind
22.1 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.
22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.
22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap 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.
22.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst 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.
22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.

Niet tijdige beschikbaarheid
23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.
23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter, geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde en geen energieprestatievergoeding verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Appartementsrechten
24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen en op eerste verzoek een gebruikersverklaring ondertekenen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.
24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

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

Persoonsgegevens
26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet, zoals de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, of van een wettelijke bevoegdheid zoals de bevoegdheid om aangifte te doen van strafbare feiten. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten zoals de gemeente ingeval van toepassing van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de politie ingeval van het doen van aangifte, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Verhuurder beslist met inachtneming van het bepaalde in de toepasselijke wet- en regelgeving op een dergelijk verzoek. Voorts hebben betrokkenen het recht een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens in te dienen in verband met het verwerken van persoonsgegevens. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie
27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.
27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Verzoeken
28. 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 schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten
29. 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.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid
30. 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.
(c) ROZ 2024