

CONCEPT HUUROVEREENKOMST

Ondergetekenden,

Woonlinie statutair gevestigd en kantoorhoudende aan 't Rond 1 in Woudrichem en mede kantoorhoudende aan Thorbeckestraat 1 in Zaltbommel, hierna te noemen: "verhuurder"

en

NAAM HUURDER

(elk van hen) hierna te noemen: "huurder"

komen het volgende overeen:

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, de **TYPE WONING**, gelegen aan de **ADRES**, **POSTCODE** in **PLAATS**, inclusief de bijbehorende **EXTRA'S ZOALS TUIN EN BERGING**, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen "het gehuurde".

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder (en leden van zijn gezin). Huurder is verplicht zijn hoofdverblijf uitsluitend in het gehuurde te hebben.

Deze huurovereenkomst wordt met ingang van **INGANGSDATUM HUUROVEREENKOMST** aangegaan voor onbepaalde tijd.

De door huurder aan verhuurder verschuldigde huurprijs bedraagt **€ KALE HUURPRIJS** per maand, welk bedrag bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand moet worden voldaan.

Huurder is voorts aan verhuurder bij vooruitbetaling per maand een bedrag verschuldigd van **€ SERVICEKOSTEN** voor de hieronder genoemde bijkomende leveringen en diensten, welk bedrag deels bestaat uit jaarlijks verrekenbare voorschotten op de werkelijke kosten, één en ander als volgt gespecificeerd:

Omschrijving		Bedrag
SOORT BIJKOMENDE LEVERING EN DIENST	€	BEDRAG
	€	BEDRAG

Het bedrag dat huurder maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd is, komt hiermee op totaal **€ HUURPRIJS INCLUSIEF SERVICEKOSTEN**.

Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder aan verhuurder een waarborgsom verschuldigd van € 100,00 (eenhonderd euro) en administratiekosten van € 35,00 (vijfendertig euro).

Verhuurder zal over de waarborgsom rente vergoeden, die uitbetaald wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst.

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit concept huurovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen. De in rood aangegeven tekst is de te bewerken tekst toegespitst op de woningzoekende.

Alle buitengerechtelijke kosten die de ene partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van de andere partij.

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte (versie januari 2017). Huurder verklaart deze te hebben ontvangen, ten bewijze waarvan een exemplaar aan deze overeenkomst wordt gehecht en door huurder wordt geparafeerd.

INDIEN VAN TOEPASSING AANVULLENDE CONTRACTEN / OVEREENKOMSTEN

In afwijking/aanvulling op de Algemene huurvoorwaarden gelden tussen huurder en verhuurder nog de [aanvulling huurovereenkomst zelf aangebrachte voorzieningen (contract B)] [de aanvulling huurovereenkomst niet standaardvoorzieningen (contract C)], [aanvulling huurovereenkomst asbest], [overeenkomst zorg- en dienstverlening en de zorgalarmeringsovereenkomst. De overeenkomst zorg- en dienstverlening en de zorgalarmeringsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst.]

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend in **ZALTBOMMEL/WOUDRICHEM** op **DATUM ONDERTEKENING.**

Huurder

Verhuurder

NAAM 1^e CONTRACTANT

VERHUURDER

NAAM 2^e CONTRACTANT

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit concept huurovereenkomst kunnen geen rechten ontleend worden, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen. De in rood aangegeven tekst is de te bewerken tekst toegespitst op de woningzoekende.

EINL **WOON** **LIJNIE**

**Algemene
huurvoorwaarden
voor zelfstandige
woonruimte
januari 2017**

Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Woonlinie behoudt zich het recht voor algemene huurvoorwaarden te wijzigen, waarna een exemplaar van de gewijzigde algemene huurvoorwaarden aan de huurder toegestuurd zal worden.
4. Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.

Meer dan een huurder

Artikel 2

Als deze overeenkomst van toepassing is voor de verhuur aan twee of meer personen, dient men overal waar in deze overeenkomst staat "huurder", dit te lezen als "huurders".

Voorts zijn de onderstaande aanvullingen en wijzigingen van toepassing.

1. Huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten kunnen uitvoeren.
2. Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient de huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien hij na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner. Huurder dient eveneens melding te doen indien huurder, of zijn partner onder curatele of bewind gesteld wordt, onder opgave van de gegevens van de curator of bewindvoerder aan verhuurder.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

3. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen van het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen welke voor hen uit deze huurovereenkomst of uit de wet voortvloeien.
4. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
5. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Iemand die samen met één of meerderen 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.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

Goede staat

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud aan huurder ter beschikking stellen. Dit is de staat die huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten.
Als verhuurder evenwel buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huurovereenkomst eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. In geval het gehuurde niet tijdig ter beschikking aan huurder kan worden gesteld, is de verhuurder gehouden om al het mogelijke te doen om een verdere vertraging te beperken.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
 - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 4

Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat. Eventuele onderhoudsgebreken moeten binnen zes weken, na ingang van de huurovereenkomst, schriftelijk bij verhuurder worden gemeld.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 5

Wijziging huurprijs

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels.

Artikel 6

Wijziging voorschotbedrag

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.

Overzicht

2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.

Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

Uitbreiding/wijziging leveringen en diensten

3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als 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.

4. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
 - het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
en
 - verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.
5. Huurder sluit zelf overeenkomsten met de leveranciers van gas, elektriciteit, (warm) water en de leverancier van een centraal antennesysteem, mits dit niet (collectief) door verhuurder is geregeld.

Verhoging voorschot

6. Huurder verklaart zich akkoord met een verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 7

Rustig genot

1. Verhuurder zal huurder een huurgenot zonder gebreken verschaffen. Dit houdt in dat verhuurder verplicht is gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of gepaard gaat met uitgaven die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder verlangd kunnen worden.

Onderhoud

2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.

Ernstige gebreken

3. Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.

Gevolgschade

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

Betaling

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen op een door verhuurder aangegeven wijze.
2. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op verrekening, opschorting, korting, aftrek en/of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
3. 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.
4. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

Artikel 9

Belastingen en andere heffingen

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:
 - de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, precario rechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Artikel 10

Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft opgegeven dient huurder het bewijs te leveren dat hij zijn verblijf nog in het gehuurde heeft.
3. De huurder is verplicht zich binnen vijf dagen na aanvang van de huurtermijn op het adres van het gehuurde in te laten schrijven in de Basisregistratie personen van de gemeente en zich aldaar binnen vijf dagen na beëindiging van de huurovereenkomst uit te laten schrijven. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.
4. De huurder is verplicht een verandering in het huurderschap tijdig schriftelijk door te geven.
5. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming

niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt, ook niet door bezoekers, inwonenden, huisdieren of andere derden.
7. Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
8. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal in beginsel toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,--.
9. Huurder zal overlast, welke door andere huurders van verhuurder veroorzaakt wordt, schriftelijk melden aan verhuurder. Verhuurder zal alleen bij schriftelijke melding actie ondernemen.
10. Het is huurder niet toegestaan:
 - in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
 - de vloeren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is;
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd.
 - wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden, dan wel deze hinderen in hun gebruik;
 - werkzaamheden uit te (doen) voeren zoals bijvoorbeeld zagen, schuren, knippen, vijlen, breken, boren in die bouwelementen van het gehuurde, waarvan verhuurder heeft aangegeven dat daarin asbest verwerkt is, dan wel verhuurder aangegeven heeft dat er een redelijk vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van handelen in strijd met het vorenstaande;
 - om harde vloerbedekking in de woning aan te brengen, tenzij de huurder voldoende isoleert volgens normen van verhuurder.
11. Onder gebruik in strijd met de bestemming dient in ieder geval verstaan te worden indien en voor zover in het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen geteeld worden, verdovende middelen verhandeld worden, dan wel enige andere activiteit verricht wordt welke op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat de

enkele constatering van een overtreding door verhuurder, dan wel door de politie, de ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 50,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,--.

12. Het is verboden wapens in huis te hebben, waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld, tenzij de huurder daartoe, eveneens op grond van de Wet wapens en munitie, bevoegd is.
13. Huurder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van de eventuele brandpaden die om het gehuurde liggen.
14. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.
15. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

Artikel 11

Onderhoud en reparaties

1. Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 j° 240 BW), deze overeenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen (conform "het Besluit kleine herstellingen", dat is opgenomen in de brochure "Onderhoud van A tot Z" of "Servicefonds" dat op verzoek van huurder wordt toegezonden) aan, op of in het gehuurde. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en/of binnenplaatsen.
2. Huurder is verplicht tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen en is verantwoordelijk voor de verzekering en belasting van deze zelf aangebrachte voorzieningen.
3. De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht als dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in deze huurovereenkomst is opgenomen.
4. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. 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.
5. Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van de partijen, dié 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.
6. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Als één van de partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel deze op onoordeelkundig 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 verkregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is gegund.

Artikel 12

Schade

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
2. Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kavels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld mondeling en schriftelijk in kennis te stellen en dient huurder passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van schade in geval deze schade dreigt uit te breiden.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan door huurder aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde.
4. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

Artikel 13

Controle

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

Gedoogplicht

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder in de in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
4. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
5. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.30 en 18.00 uur mits van tevoren aangekondigd.
6. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren en voor zover en zoveel het gebruik van het gehuurde wordt belemmerd.

Artikel 14

Verandering gehuurde door verhuurder

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder verandering als bedoeld in dit artikel wordt verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het

uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

Toestemming

3. Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 60% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als een huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 60% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Huurderzelfwerkzaamheid

Artikel 15

Toestemming

1. Het is huurder toegestaan om met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of gedaante van de binnenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, als de veranderingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
2. Huurder heeft in alle geval voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor alle veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin.
3. Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen als:
 - 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;
 - zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
4. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder als de veranderingen of toevoegingen:
 - niet voldoen aan de ter zake 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 aantast;
 - 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;

- redelijkerwijs 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 voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

Voorwaarden

5. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enzovoorts.

Ongedaanmaking

6. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn bestemming nadrukkelijk is bedongen.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Vergoeding

7. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde. Door huurder aangebrachte wijzigingen en toevoegingen kunnen nimmer leiden tot een wijziging van de huurprijs.

Onderhoud

8. Huurder is verplicht tot alle onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte voorzieningen tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
9. Huurder draagt zorg voor de aanleg en het onderhoud van de bij de woning behorende tuinen (waaronder het onderhoud aan erfafscheidingen) zoals bijvoorbeeld het knippen van de afscheidingshagen, voor zover deze tuinen niet gemeenschappelijk door verhuurder worden beheerd. Wat betreft de inrichting en het onderhoud van de bij het gehuurde behorende tuinen, zorgt de huurder ervoor dat de in de tuinen aanwezige beplanting geen overlast oplevert voor bewoners van woningen die rond het gehuurde zijn gelegen. Schade aan het gehuurde door beplanting is voor rekening van de huurder. Het is niet toegestaan om in de tuin van het gehuurde voertuigen te stallen, zoals auto's, caravans, vouwwagens e.d. Evenmin is het toegestaan om langdurig huisvuil, afgedankte huisraad of overige afval op te slaan in de tuin. Indien in de tuin wel voertuigen, huisvuil, etc. gestald worden, zal Woonlinie dit op kosten van huurder laten verwijderen.
10. De huurder van een benedenwoning moet gedogen dat voor het onderhouden en schoonhouden van de ramen van woningen boven de benedenwoning, ladders in de voor- en achtertuinen worden geplaatst.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 16

Door huurder

1. De huurovereenkomst wordt schriftelijk, tenminste een maand voor een huurder de woning wenst te verlaten, tegen een werkdag beëindigd.
2. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Door verhuurder

3. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

Opzeggingsgrond

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

Toestemming huurder/ Uitspraak kantonrechter

5. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

Wederzijds goedvinden

6. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Oplevering

Artikel 17

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij 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.
2. Huurder verplicht zich 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, en de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen.
3. Wanneer de woning wordt ontruimd op grond van een vonnis van de rechtbank is huurder in beginsel zelf aansprakelijk voor het afvoeren van de inboedel. Als huurder de inboedel niet afvoert, dan doet hij daarmee afstand van de inboedel en zijn eventuele beschadigingen aan en vermissingen van de inboedel en de gemaakte kosten voor afvoer van de inboedel voor rekening van huurder.
4. Ingeval huurder overlijdt aanvaardt Woonlinie geen bewaarplicht voor de inboedel. Hebben de erfgenamen van huurder nagelaten om het gehuurde te ontruimen dan is Woonlinie gerechtigd na het einde van de huur als gevolg van het overlijden van de huurder de inboedel te doen afvoeren. De erfgenamen worden geacht op dat moment afstand gedaan te hebben van de inboedel.

Woonlinie kan de kosten voor het afvoeren van de inboedel aan de erfgenamen van huurder in rekening brengen.

Huurdersonderhoud

5. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren als deze, behoudens normale slijtage, overeenkomt met de staat welke beschreven staat in de in artikel 3 genoemde opnamestaat en bovendien blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 11 is nagekomen;

Schade

- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 12 aansprakelijk is, heeft hersteld;

Veranderingen

- veranderingen als bedoeld in artikel 15 ongedaan zijn gemaakt. Indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het zesde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

Afgifte sleutels

6. Huurder zal alle sleutel(s) van de buitendeur(en) op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.

Achtergelaten roerende zaken

7. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij haar bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. De huurder wordt geacht afstand van deze roerende zaken te hebben gedaan.

Inspectie

Artikel 18

Gezamenlijke inspectie

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Indien en voor zover huurder zijn medewerking aan het opstellen van een inspectierapport weigert, zal verhuurder het inspectierapport eenzijdig bindend voor beide partijen vaststellen.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een zo mogelijk door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Herstel door huurder

3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Herstel door verhuurder

4. Als huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te (doen) voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Voorts is huurder aan verhuurder bij wege van schadevergoeding verschuldigd een bedrag welk overeenkomt met de laatst geldende huurprijs over de periode dat verhuurder de werkzaamheden als hiervoor genoemd uitvoert.

Waarborgsom

Artikel 19

De verhuurder kan een waarborgsom in rekening brengen

1. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de onderhavige huurovereenkomst nakomt.

Rente

2. Verhuurder zal na beëindiging van de huurovereenkomst over de waarborgsom een jaarlijks samengestelde rente vergoeden die marktconform is.

Terugbetaling

3. Verhuurder zal de waarborgsom vermeerderd met de daarop gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

Wet bescherming persoonsgegevens

Artikel 20

Huurder verleent aan verhuurder door het ondertekenen van de onderhavige huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken.

Energieprestatie

Artikel 21

Verhuurder verschafft huurder bij aanvang van de huurovereenkomst een energielabel of een Energie-Index van het gehuurde.

Toestemming

Artikel 22

Alle verzoeken tot toestemming aan verhuurder, van welke aard ook (bijvoorbeeld zoals bedoeld in artikel 15), dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend als deze toestemming schriftelijk is gegeven.

Nietigheid

Artikel 23

Als een deel van de huurovereenkomst of van de algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, blijven de overige bepalingen daarvan onverkort gelden. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt dan hetgeen het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn als zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Appartementsrecht

Artikel 24

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Aldus vastgesteld door Woonlinie, 1 januari 2017.