

Algemene huurvoorwaarden

Zelfstandige woonruimte

woonCompagnie



In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Huurder: de natuurlijke persoon, die met betrekking tot een woning een huurovereenkomst is aangegaan met verhuurder;
- Verhuurder: Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie;
- Woning: de woning inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten;
- Huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woning.

Artikel 1: Algemeen

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Bij tegenstrijdigheid tussen de algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
2. Verhuurder mag deze algemene voorwaarden wijzigen. Het moet gaan om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden. De algemene huurvoorwaarden mogen niet strijdig zijn met de heersende rechtspraak en het huurrecht.

Artikel 2: Meer dan één huurder

1. Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de volledige huurprijs. Ook zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen uit de wet, de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden.
2. De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur

opzeggen. Een opzegging door één van de huurders is niet geldig. De huurovereenkomst met deze huurder loopt in zo'n geval door, ondanks zijn opzegging. Dit is slechts anders als verhuurder uitdrukkelijk instemt met de opzegging door één van de huurders.

Artikel 3: Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

1. Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die ingangsdatum geen werkdag is, ontvangt de huurder de sleutel op de eerstvolgende werkdag.
2. Tussen huurder en verhuurder is voor aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Deze beschrijving kan bestaan uit foto's en een algemene beschrijving van onderhoud van delen van het gehuurde. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4: Huurprijs en de bijkomende kosten

1. Huurder is verplicht ervoor te zorgen dat de huurprijs en het voorschot van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten vóór de eerste dag van de maand op de daarvoor aangegeven rekening zijn bijgeschreven. Elke betaling van de huurder wordt geacht betrekking te hebben op de oudst openstaande vordering.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening. Alleen als verhuurder in verzuim is met het verhelpen van gebreken aan het gehuurde in de zin van artikel 5 van deze algemene voorwaarden en huurder heeft daardoor het gebrek zelf (laten) herstellen, mag huurder de redelijke kosten voor dat herstel in mindering brengen op de huurprijs.
3. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend, tenzij het een vergoeding is voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening. In dat geval vindt dus geen verrekening plaats.
4. Verhuurder kan op grond van redelijke berekening het maandelijkse voorschotbedrag voor servicekosten herzien, met ingang van de eerste maand nadat het gespecificeerde overzicht van de servicekosten aan huurder is verstrekt.
5. **Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Maakt de huurder hiervan geen gebruik of wordt door de rechter bepaald dat het voorstel redelijk is, dan is de huurder gebonden aan de wijziging.

Artikel 5: De algemene verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder is verplicht het gehuurde ter beschikking van huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.
2. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist, die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. **Bij alle gebreken, ook als die door verhuurder niet hoeven te worden verholpen omdat dat onmogelijk is of omdat dat uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, zijn artikel 7:207 BW (over huurprijsvermindering) en artikel 7:208 BW (over schadevergoeding voor de huurder) onverkort van toepassing.**
3. Verhuurder is niet verplicht tot onderhoud en/of herstel van gebreken aan de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen, waaronder ook moet worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

4. Indien een verandering, die door de voorgaande huurder is aangebracht en door huurder is overgenomen en een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft die dwoor een gebrek aan of renovatie van de woning moet worden vervangen, dan zal verhuurder de verandering op verzoek van de huurder vervangen. Vervanging vindt plaats op standaardniveau. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de huurprijs en het soort woning.
5. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 7:211 BW en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

Artikel 6: De verplichtingen van huurder

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken en onderhouden.
2. Als huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt moet hij dat direct melden. Hetzelfde geldt als derden hem storen in zijn genot van het gehuurde, of als derden beweren enig recht op het gehuurde te hebben. **Huurder moet het ook direct melden als schade dreigt te ontstaan. Als huurder deze verplichting niet nakomt en daardoor ontstaat schade, dan is huurder voor die schade aansprakelijk.**
3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden gebruiken en er zijn hoofdverblijf hebben, met dien verstande dat er per 12 m² vloeroppervlakte niet meer dan één persoon in het gehuurde mag wonen. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat de huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt (gemiddeld per jaar), in het zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt heeft de woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart er zijn persoonlijke spullen waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen. Een huurder die voor een aanzienlijk deel van het jaar ergens anders verblijft, anders dan de gebruikelijke vakantieduur, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.
4. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven of onder te verhuren. Het is huurder ook niet toegestaan om het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. **Voor onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 5.000,- per maand voor iedere maand of deel van een maand dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Voor ingebruikgeving geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 3.000,- per maand voor iedere maand of deel van een maand dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 9.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.**
5. Als de huurder niet in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft of het zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan rust de bewijslast dat huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehad op huurder. In dat geval heeft de verhuurder redelijke feiten en omstandigheden geconstateerd die kunnen wijzen op het vermoeden van geheel of gedeelte onderhuur.
6. Ingeval van onderhuur zonder toestemming van de verhuurder dient huurder alle door de onderhuur ontvangen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

Voor de toepassing van dit artikel wordt vermoed dat huurder, in geval van ongeoorloofde onderhuur, maandelijks aan inkomsten uit onderhuur heeft ontvangen een bedrag dat minimaal gelijk is aan de ten behoeve van het gehuurde met verhuurder overeengekomen huurprijs.

7. De huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook zorgt de huurder ervoor dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. De huurder is in ieder geval verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te vermijden. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op muren, het stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en het geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in de woning van een ander, staat te hard. De huurder houdt er verder rekening mee dat de uren tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat dan sneller sprake is van overlast. De huurder zorgt er daarom voor dat het tussen 22.00 uur en 08.00 uur rustig en stil is.
8. Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt hij daarna binnen drie maanden nogmaals overlast, dan is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd van € 75,- per keer met een maximum van € 225,-. Als de huurder daarna wederom het type overlast (zoals geluidsoverlast) veroorzaakt als die waarvoor hij gewaarschuwd is, dan is hij een boete verschuldigd van €250,- per keer met een maximum van € 5.000,-. De bovenstaande boetes kunnen worden geëist onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
9. Huurder onthoudt zich van intimiderend, bedreigend, agressief of anderszins onbehoorlijk gedrag jegens omwonenden, medewerkers van verhuurder en personen die in opdracht van verhuurder werkzaamheden in of aan het gehuurde verrichten dan wel aan het complex waartoe het gehuurde behoort. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 150,- per keer met een maximum van € 1.500,-. De bovenstaande boete kan worden geëist onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
10. Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de daaraan door verhuurder gegeven bestemming gebruiken. Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, bergingen etc. voor zover huurder het gebruik daarvan met anderen deelt. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten:
 - gevaarlijke stoffen op te slaan;
 - verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken;
 - een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal indien dat kanaal reeds door verhuurder was voorzien van automatische ventilatie;
 - 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 bij aanvang van de huurovereenkomst van het gehuurde deel uitmaakt;
 - de bergzolder (mits aanwezig) te gebruiken als slaapplek;
- op of aan het gehuurde reclame in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te (laten) brengen;
- ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat er overlast ontstaat. Ook mag het welzijn van een huisdier niet in het gedrang komen. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn sowieso niet toegestaan;
- bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, tenzij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is gekregen.
11. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten prostitutie te laten plaatsvinden. Bij overtreding van dit verbod is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
12. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten wapens in de zin van de Wet wapens en munitie op te slaan of voorhanden te hebben. Uitgezonderd zijn huurders die beschikken over een wapenvergunning. Bij overtreding van dit verbod is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
13. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten mensenhandel te laten plaatsvinden. Bij overtreding van dit verbod is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
14. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- indien de huurder zelf nog in het gehuurde woont en € 7.500,- als de huurder niet meer zijn hoofdverblijf had in het gehuurde op het moment van ontdekking van de overtreding. Dit alles onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
15. Het is huurder niet toegestaan in zijn privétuin caravans, auto's, aanhangers e.d. te stallen en/of andere roerende zaken (van welke aard dan ook) op te slaan. Op de bij de woning behorende parkeerplek mogen alleen auto's geplaatst worden. Het stallen van caravans, aanhangers e.d. is niet toegestaan op deze parkeerplekken. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 75,- per keer met een maximum van € 1.500,-.
16. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van fietsen, kinderwagens, scootmobielen, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere spullen van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder, na een schriftelijke waarschuwing en het bieden van de mogelijkheid aan huurder om de spullen alsnog binnen een redelijke termijn zelf te verwijderen.
17. Huurder is verplicht om verhuurder (of door verhuurder aangewezen personen) in het gehuurde toe te laten als verhuurder daar om vraagt. Een dergelijk bezoek kan plaatsvinden om de verhuurder onderzoek te laten doen naar bijvoorbeeld de staat van het gehuurde, de aanwezigheid van gebreken, de wijze van bewoning en eventuele overtredingen van de bepalingen in de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden. Een dergelijk

bezoek wordt door verhuurder vooraf aan huurder kenbaar gemaakt, onder opgave van de reden van het bezoek. Het bezoek vindt alleen plaats op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, behalve als huurder en verhuurder iets anders afspreken. Verhuurder of de door verhuurder aangewezen personen zullen zich desgevraagd legitimeren bij hun bezoek. Als huurder weigert mee te werken aan een bezoek dan is hij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100,- per keer met een maximum van € 1.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

18. Huurder is verplicht zijn woning en tuin schoon en netjes te houden. Bij ernstige vervuiling van de woning of tuin is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100,- per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 1.500,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.
19. Indien 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.
20. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Om voldoende geluiddemping te bieden, moet de vloerbedekking een geluidsreductie van minimaal 10 dB bewerkstelligen.
21. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten lachgas te verhandelen. Bij overtreding van dit verbod is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500,- per overtreding, met een maximum van € 2.500,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 7: Tuin, erfafscheidingen, opstallen

Indien tot het gehuurde een tuin of behoort, is huurder verplicht de tuin als sier- of moestuin te gebruiken. De tuin gelegen vóór de woning mag alleen gebruikt worden als siertuin. Huurder is verplicht de tuin zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt in de zin van het Besluit kleine herstellingen, waarvan de tekst te vinden is op www.overheid.nl. Desgewenst ontvangt huurder bij deze algemene voorwaarden een versie van het Besluit kleine herstellingen.

Artikel 8: Kleine herstellingen

1. Kleine herstellingen komen voor rekening van huurder. Onder kleine herstellingen die voor rekening van huurder komen, worden hier in elk geval verstaan de kleine herstellingen die zijn opgenomen in het Besluit kleine herstellingen. De tekst van het Besluit kleine herstellingen is te vinden op www.overheid.nl. Desgewenst ontvangt huurder bij deze algemene voorwaarden een versie van het Besluit kleine herstellingen.
2. Huurder zal alle door hem te verrichten kleine herstellingen vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties of verhuurder in acht nemen.

Artikel 9: Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder

1. Huurder is verplicht, na tijdige voorafgaande aankondiging door verhuurder, zijn medewerking te verlenen als verhuurder reparaties en onderhoud aan de woning, het complex waar de woning deel van uitmaakt of naastgelegen woningen uit wil voeren. Huurder zal daarbij in ieder geval op werkdagen

tussen 08.00 en 18.00 uur de door de verhuurder ingeschakelde personen, zoals de aannemer, de toegang tot zijn woning moeten geven. Op verzoek van huurder zullen deze personen zich legitimeren.

2. Indien 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 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder van het feit dat 70% 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. Onder renovatie wordt hier zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Artikel 10: Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan de binnenzijde en buitenzijde van het gehuurde (waartoe uitsluitend voor dit artikel ook wordt gerekend de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden) is ontstaan door een aan deze toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. 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.
3. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Artikel 11: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig;
2. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
 - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw/complex; (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering of toevoeging;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder of zonder diens voorafgaande schriftelijke toestemming zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

3. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
4. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
5. Dit artikel geldt ook voor veranderingen en toevoegingen die huurder, met toestemming van verhuurder, heeft overgenomen van de vorige huurder.

Artikel 12: Beëindiging overeenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per werkdag beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal één maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. Op grond van in de wet genoemde bepalingen kan de verhuurder de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
4. 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.
5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
6. Huurder is verplicht als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wil overgaan aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
7. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
8. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is deze verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.
9. Als de huurder in strijd handelt met de wet of met de afspraken uit deze huurovereenkomst kan de huurovereenkomst worden beëindigd. De verhuurder kan er ook voor kiezen de huurovereenkomst voort

te zetten met aanvullende afspraken. De keuze is aan de verhuurder. Zo'n afspraak kan bijvoorbeeld een betalingsregeling of een gedragsaanwijzing zijn. Verhuurder is niet verplicht deze alternatieven voor de beëindiging van de huurovereenkomst aan te bieden.

Artikel 13: Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel ontruimd, onbeschadigd en schoon op te leveren aan verhuurder in de staat waarin huurder het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover sprake is van normale slijtage.
2. Bij de oplevering van het gehuurde geldt voorts dat huurder in ieder geval tot het einde van de huur moet hebben voldaan aan zijn verplichtingen uit het Besluit kleine herstellingen.
3. Ten aanzien van de door de huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt bij het einde van de huur het volgende:
 - veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, moeten door huurder worden verwijderd;
 - als verhuurder dat in zijn toestemming voor de verandering of toevoeging zo heeft aangegeven, is huurder verplicht de verandering of toevoeging ongedaan te maken;
4. Alle roerende zaken die na het einde van de huur in de woning zijn achtergebleven worden op kosten van de huurder weggegooid. Dat geldt niet voor zaken die door de nieuwe huurder zijn overgenomen en waarvan verhuurder schriftelijk op de hoogte is gesteld.

Artikel 14: 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. Huurder zal verhuurder tot inspectie in de gelegenheid stellen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Indien huurder niet binnen de gestelde termijn de werkzaamheden heeft voltooid, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
4. Mocht, op de laatste huurdag, bij de eindinspectie nieuwe voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden worden vastgesteld, dan zal de huurder in de gelegenheid worden gesteld deze binnen maximaal vijf extra werkdagen alsnog te herstellen. Als huurder deze werkzaamheden niet binnen de genoemde vijf dagen heeft verholpen, dan is verhuurder gerechtigd zonder nadere waarschuwing de werkzaamheden uit te voeren en de kosten daarvan aan huurder in rekening te brengen.



Meer informatie:

Wooncompagnie

Postbus 160

1620 AD Hoorn

wooncompagnie.nl

woonCompagnie