



Algemene huurvoorwaarden

Rijswijk Wonen
Voor én met de klant

Algemene huurvoorwaarden

zelfstandige woonruimte

Voor actuele informatie:
www.rijswijkwonen.nl

INHOUD

Toepassingsbereik huurvoorwaarden	Artikel 1
Meer dan één huurder	Artikel 2
Hoofdelijke aansprakelijkheid	Artikel 2
Terbeschikkingstelling en aanvaarding	Artikel 3
Aanvaarding	Artikel 4
Huurprijs en bijkomende kosten	Artikel 5
Wijziging huurprijs	Artikel 5
Voorschotbedrag	Artikel 6
Uitbreiding / wijziging leveringen en diensten	Artikel 6
Verplichtingen verhuurder	Artikel 7
Verplichtingen huurder	Artikel 8
Betaling	Artikel 8
Gebruik	Artikel 9
Hoofdverblijf	Artikel 9
Overlast	Artikel 9
Onderhuur	Artikel 9
Milieubepaling	Artikel 9
Appartementsrechten	Artikel 10
Onderhoud en reparatie	Artikel 11
Schade	Artikel 12
Controle	Artikel 13
Dringende reparatie	Artikel 13
Veranderingen door verhuurder	Artikel 14
Huurder zelf aangebrachte veranderingen	Artikel 15
Antennes en schotelantennes	Artikel 15
Beëindiging van de overeenkomst	Artikel 16
Oplevering	Artikel 17
Inspectie	Artikel 18
Inspraak en overleg	Artikel 19
Wet bescherming persoonsgegevens	Artikel 20
Toestemming	Artikel 21
Domiciliekeuze	Artikel 22
Nietigheid	Artikel 23

HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Ingeval de wet dwingende regels geeft die afwijken van de inhoud van de huurovereenkomst en / of deze algemene huurvoorwaarden dan hebben deze dwingende wettelijke regels voorrang.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

Artikel 2

Indien deze overeenkomst van toepassing is voor de verhuur aan twee of meer niet met elkaar gehuwde personen, dient men overal waarin 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 elkaar rechten kunnen uitvoeren.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten zullen slechts enkelvoudig verschuldigd zijn.
3. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de bijkomende kosten en voor alle overige verplichtingen welke voor hen uit deze huurovereenkomst of uit de wet voortvloeien.
4. 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 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.

TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

Artikel 3

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen. Dit is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een

goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Wanneer verhuurder buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen –bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet heeft verkregen of dat het verhuurde niet tijdig is gereed gekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt. Dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen c.q. wenst voort te zetten.

Verhuurder is in het geval het gehuurde niet tijdig ter beschikking aan huurder gesteld kan worden gehouden om die maatregelen te treffen welke noodzakelijk zijn om een verdere vertraging te beperken. Verhuurder zal huurder zo snel als mogelijk informeren indien een vertraging in de oplevering zich gaat voordoen.

2. Voor of bij de 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 of bij de verhuurder bekende gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen
3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze opnamestaat.

Artikel 4

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde en vastgestelde opnamestaat.

HUURPRIJS EN BIJKOMENDE KOSTEN

Artikel 5

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

VOORSCHOTBEDRAG

Artikel 6

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid van dit artikel is verstrekt.
2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar voor één juli een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bij

komende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

3. Huurder verklaart zich akkoord met een wijziging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels.
4. Huurder is gebonden aan een wijziging van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 7

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of gepaard gaat met uitgaven die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder gevergd kunnen worden danwel voorzover deze ingevolge de wet, de onderhavige huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
2. Verhuurder is verplicht de huurders te betrekken bij het te voeren beleid en beheer aangaande het gehuurde, de gemeenschappelijk ruimten en / of voorziening en de woonomgeving. Hij neemt daarbij de wettelijk gegeven voorschriften in acht.
3. Verhuurder kan voor het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, nadere regels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik, welke regels partijen zich beiden verplichten na te leven.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 8

1. Huurder draagt zorg dat de regels zoals vermeld in dit reglement en die welke tot stand komen op grond van artikel 7 lid 3, door zijn huisgenoten of andere personen voor wie hij aansprakelijk is worden nageleefd.

2. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen door storting / overschrijving op rekeningnummer 4776 ten name van Stichting Rijswijk Wonen.

3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, opschorting, korting, behoudens het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW en tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
4. 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.

GEBRUIK

Artikel 9

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Gebruik in strijd met de bestemming van woonruimte zal niet worden geaccepteerd. Onder gebruik in strijd met de bestemming worden in ieder geval verstaan activiteiten die in de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit artikel is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Huurder is verplicht elke verandering in het huurderschap tijdig door te geven.
4. Huurder mag niet zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.
5. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.
6. 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
 - de vloeren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven (dit betreft belasting ten behoeve van normaal gebruik)
 - 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 gebruik 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, danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde het eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden danwel hinderen in hun gebruik.

4

APPARTEMENTSRECHTEN

Artikel 10

Indien en voorzover het gehuurde is gesplitst of wordt gesplitst in appartementsrechten is huurder verplicht de uit deze splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Verhuurder zal in dat geval huurder een kopie van deze splitsingsakte, statuten of reglementen ter hand stellen.

ONDERHOUD EN REPARATIES

Artikel 11

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 op verzoek door verhuurder ter beschikking gesteld zal worden) aan, op of in het gehuurde. 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 voorwaarde hem verplicht.

2. De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in deze huurovereenkomst is opgenomen.
3. Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van de 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.
4. Indien één van de partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren, danwel 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 schriftelijk ingebrekestelling heeft verkregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is gegund.

5. Indien de voor de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen is verhuurder gerechtigd om deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.
6. Huurder is verplicht tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

SCHADE

Artikel 12

1. 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 danwel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden, waaronder mede schade of dreigende schade aan leidingen, kavel, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur. Huurder dient passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van schade in geval deze schade dreigt uit te breiden. 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.

2. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakomingen 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.

3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en / of zijn huisgenoten leidt / leiden 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 huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen en indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan door huurder aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde.
5. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden.

CONTROLE EN DRINGENDE REPARATIE

Artikel 13

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe 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 die 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 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
6. Huurder heeft tijdens de uitvoering van alle werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren en voor zover het gebruik van het gehuurde wordt belemmerd.
7. Huurder van een benedenwoning moet gedogen, dat voor het onderhouden en schoonhouden van de ramen van woningen boven de benedenwoning, ladders en ander materiaal in de voor- en achtertuinen worden geplaatst.

VERANDERINGEN DOOR VERHUURDER

Artikel 14

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 veranderen 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.
3. In afwijking van het eerste lid van dit artikel verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg

waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt, veranderd moet worden door verhuurder.

Verhuurder zal huurder en de bewonersvereniging tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder en de bewonersvereniging daarover overleg voeren.

- b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan, waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, **mits**
 - verhuurder tijdig huurder en de complex – bewonerscommissie heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de complex – bewonerscommissie daarover heeft overlegd, **en**
 - het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
 - Een aanzienlijke meerderheid van de huurders (70%) binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, **en**
 - De voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.

DOOR HUURDER ZELF AANGEBRACHT VERANDERINGEN OF TOEVOEGINGEN

Artikel 15

1. Huurder is vrij om aan de binnenzijde van de woning veranderingen aan te brengen, zonder dat daarvoor de schriftelijke toestemming van verhuurder vereist is indien en voorzover:
 - de verhuurbaarheid van de woning door deze voorziening niet geschaad wordt;
 - de voorziening niet leidt tot waardedaling van het gehuurde;
 - de voorziening geen hinder voor omwonenden teweegbrengt;
 - de voorzieningen voldoen aan de algemene kwaliteitseisen, te weten de aangebrachte voorzieningen moeten in redelijkheid onbeschadigd, schoon en in goede staat van onderhoud zijn;
 - de aanpassingen moeten voldoen aan de

- eisen van:
- a. het geldende bouwbesluit,
 - b. van de gemeente,
 - c. van de nutsbedrijven,
 - d. van de brandweer en
 - e. aan de technische eisen aan veranderingen van Rijswijk Wonen;
- de voorzieningen moeten passen bij het uitvoeringsniveau van de rest van de woningen.
2. Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen aan de installaties in het gehuurde. Verhuurder zal zijn toestemming verlenen indien en voorzover de werkzaamheden verricht worden door een erkend installatiebedrijf en voor het overige voldoen aan de in lid 1 van dit artikel gestelde eisen.
 3. Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van erf, balkon, de gemeenschappelijke ruimte en van de tuin. Onder het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten en dergelijke
 4. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie, materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden alsmede de oplevering bij het einde van de huur enz.
 5. Huurder kan bij het einde van de huurovereenkomst ervoor kiezen om de aangebrachte voorzieningen ongedaan te maken, danwel deze in het gehuurde achter te laten. In het geval deze voorzieningen leiden tot een toename van de woningwaarderingpunten, zal verhuurder aan huurder een vergoeding voor de voorziening betalen, mits zij voldoen aan de lid 1 van dit artikel gestelde eisen en de uitvoering van de voorziening overeenkomt met de voorwaarden voor Zelfaangebrachte Voorzieningen van verhuurder.
 6. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht en waarvoor huurder vooraf toestemming nodig had, zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
 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 verhuurder zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in de voorgaande leden nadrukkelijk schriftelijk heeft verbonden.
 8. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte voorzie-

ningen tenzij partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen.

9. 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 of toevoegingen aan het gehuurde. Door huurder aangebrachte wijzigingen en toevoegingen kunnen nimmer leiden tot een wijziging van de huurprijs.

BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 16

1. Huurder kan de huurovereenkomst schriftelijk middels aangetekend schrijven of deurwaardersexploot opzeggen op het kantoor van verhuurder minstens een maand voor een huurder de woning wenst te verlaten.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid (boek 7 artikel 271 lid 4 BW) De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. 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.
4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

OPLEVERING

Artikel 17

1. 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, waarvoor verhuurder geen toestemming heeft verleend en die niet vallen onder artikel 15 lid 1, danwel aan toestemming als voorwaarde verbonden heeft dat deze bij het einde van de huur verwijderd dienen te worden, voor zijn rekening te verwijderen, alsmede verplicht zich de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te

verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:

- huurder zijn reparatie - en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 11 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 12 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 15 ongedaan zijn gemaakt. Indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het zesde lid van artikel 15 bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
 - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
3. Huurder zal de sleutel(s) van de buitendeur(en) op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.
 4. 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.

INSPECTIE

Artikel 18

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 voorzover 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 ontvangen een zo mogelijk door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
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.
4. Indien 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 voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Voorts is huurder aan verhuurder als schadevergoeding verschuldigd een bedrag welke overeenkomt met de laatst geldende huurprijs over de periode dat verhuurder de werkzaamheden als hiervoor genoemd uitvoert.

INSPRAAK EN OVERLEG

Artikel 19

1. Verhuurder stelt vertegenwoordigers van huurders van haar woongelegenheden in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen van beleid en beheer die voor huurders van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen betreffende grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van de bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

WET BESCHERMING PERSOONS-GEGEVENS

Artikel 20

Huurder verleent aan verhuurder door het ondertekenen van de onderhavige huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen, te bewaren en te verwerken binnen de doelstellingen waarvoor deze zijn verzameld.

TOESTEMMING

Artikel 21

Verzoeken tot toestemming aan verhuurder dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder en verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend ingevolge de huurovereenkomst of onderhavige algemene voorwaarden indien deze toestemming schriftelijk is gegeven.

DOMICILIEKEUZE

Artikel 22

Huurder wordt geacht voor de uitvoering van de onderhavige huurovereenkomst en de algemene huurbepalingen domicilie te kiezen (dat wil zeggen feitelijk hoofdverblijf te houden) c.q. gekozen te hebben in het gehuurde.

NIETIGHEID

Artikel 23

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 het nietige deel geldt alsdan het wettelijke, gebruikelijke of hetgeen partijen in redelijkheid overeengekomen zouden kunnen zijn indien en voorzover zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Aldus vastgesteld op 20 april 2004

W. van Zutphen, directeur bestuuder



**Bezoekadres**

Admiraal Helfrichsingel 51
2287 TA Rijswijk

Postadres

Postbus 195
2280 AD Rijswijk

E-mail

info@rijswijkwonen.nl
reparatieverzoeken@rijswijkwonen.nl

Telefoon

Algemeen: (070) 33 64 200
Onderhoud: (070) 33 64 240

Fax

(070) 33 64 201

Openingstijden

Maandag tot en met donderdag:
van 8.15 uur tot 16.15 uur
Vrijdag: van 8.00 uur tot 12.00 uur

www.rijswijkwonen.nl