



# **Algemene huurvoorwaarden woningen**

**Geldig bij huurcontracten afgesloten vanaf 15 juli 2015**

# **Algemene huurvoorwaarden woningen**

Voor actuele informatie:

[www.rijswijkwonen.nl](http://www.rijswijkwonen.nl)

## INHOUD

		Pagina
Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	Artikel 1	2
Meer dan één huurder	Artikel 2	2
Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning	Artikel 3	2
Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter	Artikel 4	2
Verplichtingen van verhuurder	Artikel 5	3
Verplichtingen van de huurder	Artikel 6	3
Kleine herstellingen	Artikel 7	5
Aansprakelijkheid partijen	Artikel 8	5
Appartementsrechten	Artikel 9	5
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder	Artikel 10	5
Het uitvoeren van renovatie door verhuurder	Artikel 11	6
Door huurder zelf aangebrachte veranderingen	Artikel 12	6
Beëindiging van de huurovereenkomst	Artikel 13	7
Oplevering bij einde huur	Artikel 14	7
Wet bescherming persoonsgegevens	Artikel 15	8
Toestemming	Artikel 16	8
Domiciliekeuze	Artikel 17	8
Nietigheid en vernietigbaarheid	Artikel 18	8
Boetebeding	Artikel 19	8

### **Artikel 1** **HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN**

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder.
2. Wijzigingen in de algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk overeengekomen worden.
3. In geval de wet dwingende regels oplegt, gaan deze voor de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden. Afwijkingen overeengekomen in de huurovereenkomst gaan eveneens voor deze algemene huurvoorwaarden.

### **Artikel 2** **MEER DAN ÉÉN HUURDER**

1. De huurovereenkomst kan op naam van één of meerdere personen staan. Als de huurovereenkomst op naam van meerdere personen staat, hebben de huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij hebben dat recht gelijktijdig en dienen daarbij elkaars rechten te eerbiedigen.
2. De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide/alle huurders te beëindigen, dient de opzegging door elk van de huurders afzonderlijk te geschieden. Bij meer dan één huurder kan de huurovereenkomst slechts door alle huurders gezamenlijk door opzegging worden beëindigd, tenzij verhuurder schriftelijk instemt met de opzegging door één of van hen. Huurder verliest zijn huurderschap niet door het enkel verlaten van het gehuurde.
5. Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

### **Artikel 3** **TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN DE WONING**

1. Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum de woning aan de huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. In de beschrijving van het gehuurde worden niet alleen de binnen- en buitenzijde van het gehuurde beschreven, maar (indien van toepassing) tevens de tuin van het gehuurde. De beschrijving van het gehuurde maakt deel uit van de huurovereenkomst. Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben aanvaard.

### **Artikel 4** **SERVICEKOSTEN EN KOSTEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN MET INDIVIDUELE METER**

1. Indien van toepassing betaalt huurder maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen en de servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend.
2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
3. Huurder is 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 die wijziging betrekking heeft op zaken 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:
  - a. 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
  - b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie\*, en indien nodig de huurdersorganisatie\*, overleg heeft gevoerd.

#### **Artikel 5** **VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER**

1. Verhuurder is verplicht om op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:
    - a. het verhelpen van het gebrek onmogelijk is;
    - b. het verhelpen van het gebrek uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen;
    - c. het kleine herstellingen betreft in de zin van de AMVB Besluit Kleine Herstellingen zoals in de bijlage bij deze brochure is weergegeven;
    - d. het gebreken betreft voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is;
    - e. het onderhoud aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen betreft. Dit onderhoud komt voor rekening en risico van huurder, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen.
  2. Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, dit ter bepaling van verhuurder. De redelijke termijn wordt gebaseerd op de aard van het gebrek.
3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder is ervan op de hoogte dat hij niet aan zijn verplichtingen op grond van de wet kan voldoen als hij het gehuurde voor langere tijd niet als hoofdverblijf gebruikt, zoals de verplichting om gebreken aan het gehuurde onverwijld te vermelden en de verplichting om zelf kleine herstellingen te verrichten. Huurder is zich er voorts van bewust dat verhuurder een toewijzingsbeleid kent voor sociale huurwoningen en (voor zover het gehuurde een woning met een sociale huurprijs betreft) voor het gehuurde een 'wachtlijst' gehanteerd wordt. Om deze reden wenst verhuurder het gehuurde slechts aan huurder te verhuren indien huurder aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.
  4. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of in gebruik aan te bieden.
  5. Bij vermoedens van het niet hebben van hoofdverblijf en/of het geheel of gedeeltelijk onderverhuren dan wel het geheel of gedeeltelijk in gebruik geven van het gehuurde aan derden, rust op huurder de bewijslast dat hij onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft behouden in het gehuurde en hij het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of in gebruik heeft gegeven aan derden.
  6. Omdat het gehuurde is bestemd als woonruimte, is het huurder zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk te gebruiken als bedrijfsruimte. Verhuurder kan voorwaarden verbinden aan de door hem te verlenen toestemming.
  7. De tuin van het gehuurde dient als sier- of moestuin en is dus uitdrukkelijk niet bestemd voor de opslag van goederen of als parkeerplaats voor auto's, caravans, aanhangwagens en andere zaken van welke aard dan ook. Doet de huurder dit toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te (laten) verwijderen op kosten van huurder.
  8. Huurder is verplicht de tuin van het gehuurde 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 onredelijke overlast voor derden kunnen veroorzaken. Beplanting dient te allen tijde op een zodanige wijze te worden gesnoeid dat omwonenden voldoende licht in hun huis en tuin hebben. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat

#### **Artikel 6** **VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER**

1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder

\* Zie uitleg op pag. 9

- huurder tijdens de huurperiode of bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of opschietende beplanting (laat) verwijderen en te snoeien op de wijze zoals beschreven.
9. Het is huurder niet toegestaan om zaken, zoals fietsen, vuilniszakken, dozen, planten, (koel)kasten, volières, schoenen en dergelijke, in gemeenschappelijke ruimten te plaatsen. Doet de huurder dit toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te (laten) verwijderen op kosten van huurder.
  10. Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren en/of derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde en/of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
  11. Het is huurder niet toegestaan in gestapelde bouw een volière, duivenhok of soortgelijk op het balkon te plaatsen.
  12. 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. Huurder past zijn woongedrag bovendien aan op de soort woning waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Bij een woning waarvan bekend is dat deze gehorig is, zal de huurder er voor zorgen dat zijn stemgeluid en dat van zijn bezoek, alsmede het geluid van de geluidsinstallatie(s), in de regel niet te horen zijn in de woningen van omwonenden.
  13. Huurder dient zich als goed huurder te gedragen jegens medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit en ander wangedrag is huurder onder geen beding toegestaan. Indien huurder zich schuldig maakt aan dergelijk wangedrag, kan verhuurder een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst starten.
  14. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of bijbehorende (gemeenschappelijke) ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde hennep of andere drugs te (laten) kweken, drogen, verknippen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren, dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld. Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden.
  15. Huurder dient door hem geconstateerde gebreken onverwijld op de door verhuurder voorgeschreven wijze (bij gebreke van voorschriften van verhuurder: schriftelijk) aan verhuurder te melden.
  16. Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit meteen en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder melden, (in geval van overlast) onder vermelding van de duur en de aard van de overlast.
  17. 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 andere calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde meteen aan verhuurder te melden. Laat de huurder dit na dan zal de daardoor ontstane schade en/of gevolgschade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
  18. Verhuurder adviseert huurder dringend om een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden. Indien huurder op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door hem afgesloten verzekering en verhuurder niet aansprakelijk is voor die schade, dient huurder zich tot zijn verzekeraar te wenden. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die niet wordt gedekt door het ontbreken van een inboedel- of aansprakelijkheidsverzekering zoals bijvoorbeeld (kosten voor) vervangende woonruimte of gevolgschade van een lekkage in de woning.
  19. In verband met controle door verhuurder bij vermoeden van niet naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze algemene voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt in dit geval mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, welke zich altijd als zodanig dienen te kunnen legitimeren.
  20. Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel of bed, is de 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 de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle

verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

21. Indien huurder een benedenwoning huurt, dient hij te gedogen dat voor het schoonhouden en onderhouden van de woningen boven de benedenwoning ladders en/of ander materiaal in de tuin van het gehuurde worden geplaatst.
22. Het is huurder, huisgenoten en/of derden die zich vanwege huurder in de gemeenschappelijke ruimten bevinden niet toegestaan om te roken of drugs te gebruiken in gemeenschappelijke ruimten.
23. Huurder is verplicht om zorg te dragen voor de schoonmaak van zijn portiek en/of galerij tenzij dit tegen vergoeding (in de servicekosten) door een schoonmaakbedrijf wordt gedaan.
24. Het is huurder niet toegestaan om op een balkon te barbecueën met gebruik van een kolen barbecue. Gebruik van een elektrische barbecue is wel toegestaan mits dit niet tot overlast voor omwonenden leidt.
25. Het is huurder niet toegestaan om:
  - a. in, op, aan of in de directe omgeving van de woning milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen.
  - b. de vloeren van het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven (dit betreft belasting ten behoeve van normaal gebruik).
  - c. de woning zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem - of andere milieuverontreiniging kan optreden.
26. Indien huurder overlast ervaart van derden zal hij zich ook zelf inspannen om de overlast te beëindigen, door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met overlastveroorzaker(s) en/of Buurtbemiddeling.

#### **Artikel 7**

##### **KLEINE HERSTELLINGEN**

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Een kopie van het huidige Besluit kleine herstellingen is als bijlage bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd.
2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid of de door verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

#### **Artikel 8**

##### **AANSPRAKELIJKHEID PARTIJEN**

1. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is tegenover verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden. Als huurder op de hoogte is van misdragingen van voornoemde personen, dient huurder maatregelen te treffen om soortgelijke misdragingen van die personen in of in de nabijheid van het gehuurde in de toekomst te voorkomen, desnoods door deze personen de toegang tot het gehuurde te ontzeggen.
3. Verhuurder is in ieder geval niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

#### **Artikel 9**

##### **APPARTEMENTSRECHTEN**

Indien en voor zover de woning onderdeel is van een gebouw dat is gesplitst of wordt gesplitst in appartementsrechten is de huurder verplicht de uit splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen. Verhuurder zal in dit geval een kopie van de geldende regels ter hand stellen.

#### **Artikel 10**

##### **HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER**

1. Huurder zal verhuurder (en door of namens verhuurder aangewezen personen) op zijn verzoek gelegenheid geven het gehuurde op gebreken (zoals technische gebreken) te controleren. Ook zal huurder verhuurder (en door of namens verhuurder aangewezen personen) op zijn verzoek gelegenheid geven de standen van elektriciteitsmeters, warmtemeters, enzovoort te controleren en op te nemen.

2. Huurder dient verhuurder op zijn verzoek gelegenheid te geven om in en aan het gehuurde en/of in, aan en ten behoeve van direct aangrenzende woningen dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.
3. Onder dringende werkzaamheden worden uitdrukkelijk niet alleen reparaties verstaan, maar alle werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, bijvoorbeeld omdat dit voor de verhuurder meer kostenefficiënt kan zijn. Onder het geven van gelegenheid wordt in dit artikel mede verstaan het verlenen van medewerking aan verhuurder (en/of door of namens verhuurder aangewezen personen) alsook het verrichten van handelingen door huurder om verhuurder in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.
4. Huurder zal personen die door of namens verhuurder zijn belast met het doen van controles en/of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie, de toegang tot het gehuurde verschaffen.
5. De bezoeken en/of werkzaamheden aan het gehuurde zullen in beginsel plaatsvinden op werkdagen. De bezoeken en/of werkzaamheden zullen in beginsel en indien mogelijk van tevoren worden aangekondigd.
6. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde dringende werkzaamheden of de in het volgende artikel genoemde renovatiewerkzaamheden.

#### **Artikel 11** **HET UITVOEREN VAN RENOVATIE** **DOOR VERHUURDER**

1. Indien verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, zal hij aan huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.
2. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Veranderingen van het gehuurde bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerk worden echter niet aangemerkt als renovatie in de zin van dit artikel. Voor de laatstgenoemde werkzaamheden dient huurder verhuurder derhalve gelegenheid te geven.
3. Huurder dient verhuurder gelegenheid te geven de renovatie uit te voeren, wanneer het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Een voorstel tot het uitvoeren van werkzaamheden die nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde en/of het complex waarbinnen het gehuurde zich

bevindt moet worden vernieuwd of veranderd door verhuurder, wordt door partijen hierbij redelijk geacht.

4. Indien de renovatie vier of meer (on) zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, dan wordt het in het eerste lid bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dit na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren. Indien minder dan zeventig procent van de huurders met het renovatievoorstel instemt, kan verhuurder de rechter verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.
5. Huurder verklaart zich bovendien akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering(en) of vernieuwing(en), voor zover het woongenot door die verandering(en) of vernieuwing(en) geacht kan worden te zijn gestegen en die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering of vernieuwing is gerealiseerd.

#### **Artikel 12** **DOOR HUURDER ZELF** **AANGEBRACHTA VERANDERINGEN**

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt 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 in ieder geval ook verandering aan de buitenzijde van het gehuurde) heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming nodig van verhuurder. Huurder dient erop bedacht te zijn dat ook het verwijderen van restanten van op zichzelf gemakkelijk te verwijderen veranderingen of toevoegingen (onder andere bij beëindiging van de huurovereenkomst) in de regel noemenswaardige kosten met zich brengen voor verhuurder. Onder alle overige veranderingen en toevoegingen waar huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig heeft, worden in ieder geval verstaan:
  - aan-, bij- of verbouwen;
  - wegbreken;



- het aanbrengen van buitenzonweringen;
  - het plaatsen van (schotel-)antennes, buitenantennes, zendmasten, reclameborden, duivenhokken/tillen, kippenhokken, volièrès, schuurtjes, bergingen en dergelijke;
  - het plaatsen van vaste barbecues, vuurkorven en dergelijke;
  - het wijzigen of toevoegen van installaties;
  - het plaatsen van zonnepanelen;
  - het plaatsen van harde vloerbedekking;
  - het aanbrengen van een erfafscheiding;
  - het plaatsen van bomen;
  - het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde.
2. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
    - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
    - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
    - kwaliteitseisen gesteld aan partijen die de voorziening aanbrengen;
    - het onderhoud van de verandering;
    - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
    - toestemming van omwonenden;
    - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
    - esthetiek.
  3. Huurder brengt veranderingen of toevoegingen geheel voor eigen rekening en risico aan. Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende of renovatiewerkzaamheden.
  4. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
  5. Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door en op kosten van huurder.
  6. 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.
  7. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, met schriftelijke goedkeuring van verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

### Artikel 13

#### BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
5. 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.

### Artikel 14

#### OPLEVERING BIJ EINDE HUUR

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels 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.
2. Partijen zullen vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde gezamenlijk inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheden, respectievelijk die gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Huurder dient erop bedacht te zijn dat de daadwerkelijke kosten voor verhuurder mogelijk hoger zullen uitvallen indien hij de herstelwerkzaamheden niet (tijdig) zal uitvoeren, omdat, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, alleen een schatting gegeven kan worden voor de eventueel door de aannemer in de toekomst te verrichten werkzaamheden. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Huurder zal verhuurder tijdens de voorinspectie voorzien van zijn nieuwe adresgegevens en/of een e-mailadres, waarop verhuurder hem kan bereiken. Indien huurder

verhuurder niet voorziet van zijn nieuwe adresgegevens en/of zijn emailadres, zal correspondentie over de wijze van oplevering van het gehuurde worden gericht aan het adres van het gehuurde. Als beschreven is dat het behang van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst onbeschadigd was, dient huurder het behang bij het einde van de huur eveneens onbeschadigd op te leveren, dan wel de muren behangklaar aan verhuurder op te leveren.

3. Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk (en schriftelijk) heeft bepaald dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Huurder dient het gehuurde daarbij in de staat terug te brengen waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevond.
4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich hierbij reeds verplicht om deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Verhuurder is geen vergoeding of bijdrage verschuldigd voor de door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij Rijswijk Wonen bij haar schriftelijke toestemming anders heeft bepaald.
5. In het geval dat huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten en zonder dat verhuurder tot enige vergoeding verplicht is. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overname tijdig schriftelijk op de hoogte is gesteld met behulp van een ook door de nieuwe huurder getekend document.

#### **Artikel 15** **WET BESCHERMING** **PERSOONSgegevens**

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.

Huurder verleent aan verhuurder toestemming om de Basisregistratie Personen (BRP) te raadplegen bij een redelijk vermoeden van woonfraude of onrechtmatige bewoning van het gehuurde of als de huurder zonder achterlating van het nieuwe adres uit de woning vertrokken is.

#### **Artikel 16** **TOESTEMMING**

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.

#### **Artikel 17** **DOMICILIEKEUZE**

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 de woning.

#### **Artikel 18** **NIETIGHEID EN** **VERNIETIGBAARHEID**

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

#### **Artikel 19** **BOETEBEDING**

19.1 Indien huurder enige bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen, zoals staat vermeld in de "Tarievenlijst boetes" (deze tarievenlijst is bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd en maakt tevens deel uit van de onderhavige algemene huurvoorwaarden), onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming, ontbinding of anderszins.

19.2 Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.

**\* Verklarende woordenlijst behorende bij de algemene huurvoorwaarden**

**In gebruik geven:**

onder in gebruik geven verstaan wij het geheel of gedeeltelijk ter beschikking stellen van het gehuurde aan derden al dan niet met de intentie hiervoor huur te vragen. Nadrukkelijk wordt hier niet onder verstaan het ontvangen van visite of logees of verzorgen van bijvoorbeeld huisdieren en post tijdens onder andere vakanties of ziekenhuisopname.

**Bewonerscommissie:**

onder bewonerscommissie wordt verstaan een wijkcommissie of projectcommissie.

**Huurdersorganisatie:**

een huurdersorganisatie wordt in deze algemene huurvoorwaarden bedoeld de organisatie die de belangen behartigt van alle huurders op beleidsniveau, zoals de Bewonersvereniging Rijswijk (BVR).

**Servicekosten:**

Kosten op basis van voorschotbedragen bij de huurder in rekening gebracht voor contractueel overeengekomen leveringen en diensten.



Rijswijk Wonen

**Bezoekadres**

Admiraal Helfrichsingel 51  
2287 TA Rijswijk

**Postadres**

Postbus 195  
2280 AD Rijswijk

**E-mail**

[info@rijswijkwonen.nl](mailto:info@rijswijkwonen.nl)

**Telefoon**

(070) 33 64 200

**Fax**

(070) 33 64 201

[www.rijswijkwonen.nl](http://www.rijswijkwonen.nl)