

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Carbo Property gevestigd aan de **De Klompstraat 9, 8101 AV Raalte, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 9197214**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer R.H.J.B. Knobben**.

hierna te noemen 'verhuurder',

en

Huurder I:

Achternaam	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	
Adres, postcode, plaats		
Telefoonnummer	:	
Emailadres	:	

alsmede

Huurder II:

Achternaam	:	
Voorna(a)m(en)	:	
Geboortedatum	:	
Geboorteplaats	:	
Adres, postcode, plaats		
Telefoonnummer	:	
Emailadres	:	

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte met berging en (parkeerplaats), hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend als: **[Molenstraat, postcode, woonplaats]** zoals is aangegeven op de tekening met kenmerk **[bouwnummer]**, berging met **nummer** en parkeerplaats met **nummer** met inbegrip van de eventueel bij de woonruimte behorende tuin, oprit, (tuin)schuur en eventuele overige aanhorigheden zoals deze eveneens op de voornoemde tekening zijn aangegeven.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. De woonruimte is **niet** specifiek bedoeld voor een doelgroep, te weten: **niet van toepassing**.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een **wel** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op de dag van gereedkomen voor verhuur van de woning, welke datum naar verwachting in de maand **januari 2022 / februari 2022** zal liggen en welke uiterlijk [4] weken tevoren schriftelijk door de verhuurder aan de huurder zal worden bericht.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- de servicekosten

4.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen **vóór de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze zoals beschreven in artikel 12.3.**

4.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs
- de servicekosten (**zie art. 7**)

€
€ 35,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€
=====

Zegge: EURO.

4.4 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ (optellen huur 1^e maand + servicekosten 1^e maand + waarborgsom ter hoogte van 1 maand kale huur)** . Huurder zal dit bedrag voldoen **vóór ingangsdatum huurovereenkomst.**

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2022** en vervolgens jaarlijks **per 1 juli** worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder artikel 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **de eerstvolgende 1 juli** en vervolgens jaarlijks **per 1 juli** aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 12.4 van de bijzondere bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal vijf procent (5%).

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. De verhuurder zal geen zorg dragen voor de levering van elektriciteit, water of andere nutsvoorzieningen. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de huurder.

Servicekosten

7. Het maandelijkse voorschotbedrag voor de door verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) bedraagt € 35,00 inclusief BTW. Daarvoor worden door of vanwege Verhuurder de bijkomende zaken en diensten verzorgd, bestaande uit uw aandeel in:

- schoonmaak algemene ruimten
- glasverzekering
- waterverbruik algemeen
- algemeen stroomverbruik
- onderhoud en periodieke controle verwarmingssysteem
- onderhoud en storingen intercom-/belinstallatie
- liftonderhoud en 24-uur servicecontract
- tuin-/terreinonderhoud
- 5% administratiekosten

Belastingen en andere heffingen

8.1 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 onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

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

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op. **Beethoven Beheer B.V., telefoonnummer: 0341-438610. Mailadres: beheer@beethovenbeheer.nl**

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen, met inbegrip van klachten/meldingen van calamiteiten, bestaande gebreken en benodigde herstellingen.

Waarborgsom

10.1 Huurder zal vóór de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ bedrag van één maandhuur exclusief servicekosten** (zegge:**EURO**) op de in artikel 12.3 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en) inclusief de eventuele toevoegingen en wijzigingen daarop in de bijzondere bepalingen, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- een boete van € 25 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 5.000, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van € 40 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 8.000, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van € 55 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 11.000, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- een boete van € 2.000 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 20.000 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- een boete van € 5.000 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod.

11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 20 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

behorende bij de huurovereenkomst voor de woning aan de Molenstraat te Enschede.

12.1 Rente bij niet tijdige betaling

Bij niet tijdige betaling van de huurpenningen en bijkomende kosten als bedoeld in de rubriek betalingsverplichting is huurder een rentevergoeding van 1% per maand of gedeelte van een maand over het openstaande bedrag jegens verhuurder verschuldigd.

12.2 a. Inschrijven bij gemeente / hoofdverblijf houden in gehuurde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1.1 van de algemene bepalingen is huurder verplicht per datum van ingebruikname van het gehuurde zich in te schrijven bij de gemeente waarin het gehuurde is gelegen en gedurende de huurperiode zijn hoofdverblijf in het gehuurde te hebben. Op verzoek van verhuurder zal huurder een schriftelijk bewijs overleggen van diens inschrijving.

12.2 b. Gebruik gehuurde door maximaal aantal personen, boete bij niet-nakoming

1. In aanvulling op artikel 1.2 van deze huurovereenkomst dient het gehuurde te worden gebruikt door huurder, zijn/haar echtgenote/echtgenoot of geregistreerd partner dan wel de in de huurovereenkomst vermelde gezamenlijke huurder, zijnde in totaal nooit meer dan **maximaal 2 volwassen personen**. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken met meer dan voormeld aantal volwassen personen, tenzij verhuurder hiervoor voorafgaand schriftelijk toestemming geeft, aan welke toestemming verhuurder voorwaarden kan verbinden.

Toestemming is niet vereist voor kinderen behorend tot het gezin, die de volwassen leeftijd hebben bereikt.

2. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder het hiervoor genoemde overtreedt, hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 2.000,- verbeurt per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 20.000,- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod.

12.3 Huurafrekening en incasso machtiging

De huurder maakt de eerste maand aan huur, servicekosten en de overeengekomen waarborgsom over op onderstaand rekeningnummer. Dit bedrag moet overgemaakt worden alvorens de sleutel overgedragen zal worden door de verhuurder aan de huurder. Enerzijds de verschuldigde huur en servicekosten en anderzijds de verschuldigde waarborgsom moeten in twee aparte overboekingen aan verhuurder worden overgemaakt.

De eerste maandhuur, servicekosten en waarborgsom dient door huurder zelf overgemaakt te worden op rekeningnummer **IBAN: NL32 RABO 0151780811** ten name van **Drienerbrug B.V.** te **Raalte** onder vermelding van **het adres van het gehuurde**.

Vanaf de tweede maand zal er automatisch incasso plaatsvinden. Huurder verleent door middel van het invullen van de bij huurovereenkomst aangeleverde formulier tot automatische incasso aan verhuurder toestemming om - vanaf de tweede maand dat huurder het gehuurde huurt - de verschuldigde huur en servicekosten tijdig op de vervaldatum van diens (post)bankrekeningnummer af te schrijven.

Wanneer de incasso om welke reden dan ook niet wordt uitgevoerd is huurder verplicht het huurbedrag zelf aan verhuurder of dienst gemachtigde te voldoen.

12.4 Huurprijsaanpassing

Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor de woonruimte betreft, is het gestelde onder artikel 5.2 van deze overeenkomst en onder artikel 18 van de algemene bepaling niet van toepassing en geldt in afwijking daarvan het volgende:

1. De verwijzing in artikel 5.2 van deze huurovereenkomst voor de berekening van de huurprijswijziging naar het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Derhalve gelden in plaats van artikel 16 van de algemene bepalingen de navolgende bepalingen.
2. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (2015=100), op de meest recente tijdsbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
3. De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule:
de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand februari voorafgaande aan de maand juli waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand februari van het jaar daarvoor.
4. Indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, wordt de laatst geldende huurprijs niet gewijzigd. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de maand februari voorafgaande aan de maand juli waarin de huurprijsaanpassing dient plaats te vinden, hoger is dan het indexcijfer van de maand februari van het jaar daarvoor. Alsdan wordt bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde maanden gehanteerd.
5. Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor verhuurder en huurder bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door verhuurder en huurder elk voor de helft gedragen.
6. De huurprijsaanpassingen gelden ook, indien van de wijziging aan de huurder geen of niet tijdig voor de ingangsdatum van de huurprijsaanpassing een afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

12.5 Gemeente voorwaarden / Kabels en leidingen

Voor zover noodzakelijk zal huurder moeten dulden dat de gemeente en de (publieke) nutsbedrijven gerechtigd zijn te hunner behoefte en op hun kosten onderhoud uit te voeren aan voorzieningen voor gas, water, elektriciteit, radio, televisie, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en/of verwijderen van palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, of aan het gehuurde c.q. het appartementsgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

12.6 Nutsvoorzieningen

Huurder dient vanaf de dag van oplevering zelf zorg te dragen voor contracten met de verschillende nuts bedrijven. Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van water, elektriciteit of andere energie, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

Vanaf de datum van ingebruikname van het gehuurde door huurder worden de nutsvoorzieningen op zijn/haar naam overgeschreven, waarbij de verbruiks- en vastrechtkosten wel voor rekening van huurder komen.

12.7 Terbeschikkingstelling gehuurde

1. De verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.
2. In afwijking van art. 23.3 van de Algemene Bepalingen geldt dat de verhuurder niet aansprakelijk is in geval van de in art. 23 beschreven vertraging. Art. 23.4 blijft buiten toepassing.

Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de geogde ingangsdatum, ondermeer doch niet uitsluitend omdat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of doordat de voorgaande huurder in strijd met de gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en servicekosten aan verhuurder verschuldigd.

Huurder vrijwaart verhuurder voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit vertraagde oplevering van het gehuurde kan voortvloeien.

12.8 Feitelijke stoornis door derden

De verhuurder is niet aansprakelijk voor hinder en overlast (in feitelijke stoornis in het huurgenot) die derden veroorzaken, ook niet als dit andere huurders van verhuurder betreft. Wel zal verhuurder zich er naar redelijkheid voor inspannen om eventuele overlast of hinder onder de aandacht te brengen.

12.9 Hoofdelijkheid

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22 van de algemene bepalingen zijn huurders hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22 lid 4 van de algemene bepalingen is huurder verplicht, indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, 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 uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Vorenstaande geldt eveneens bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

12.10 Huuropzegging

In aanvulling op het gestelde onder artikel 18 van de algemene bepalingen wordt overeengekomen dat een betaalperiode gelijkloopt met een kalendermaand hetgeen impliceert dat een huuropzegging te allen tijde tegen **de 1^e van een kalendermaand** dient plaats te vinden.

12.11 Opleverniveau einde huur

Bij einde huur zal huurder de woning aan verhuurder opleveren in de staat zoals huurder de woning bij start huur van verhuurder heeft ontvangen, één en ander zoals weergegeven in het proces verbaal van oplevering c.q. het opleveringsrapport. Ook moet de woning bij oplevering voldoen aan artikel 19 uit de algemene bepalingen behorende bij de huurovereenkomst en aan alle overige bijzondere bepalingen ter zake. De woning moet in ieder geval als volgt wordt opgeleverd:

- Huurder zal het (binnen)schilderwerk (plafonds en wanden) van het gehuurde bij einde huurovereenkomst in een neutrale kleurstelling opleveren, die éénmaal overschilderbaar moet zijn met RAL 9010 (wit). Schilderwerk aluminium kozijnen uitsluitend in dezelfde kleur als bij oplevering vastgelegd.
- De wanden zijn gereed om te voorzien van scanbehang, tenzij vóóraf met verhuurder schriftelijk is overeengekomen dat afwijkende wandbekleding door huurder in het gehuurde mocht worden aangebracht;

- Het verwijderen van alle spijkers, schroeven en pluggen in wanden en plafonds, tevens dienen alle gaten netjes te worden gedicht;
- Schilderwerk binnenzijde houten-stalenkozijnen, deuren en deurkozijnen dienen voorzien te worden van neutrale en lichte kleuren, die éénmaal overschilderbaar moet zijn met RAL 9010 (wit).
- Inbouwapparatuur in de keuken dient goed te zijn onderhouden en in goede staat en naar behoren functionerend in het gehuurde achtergelaten te worden op einddatum van de huurovereenkomst;
- Berging dient leeg en schoon achtergelaten te worden;
- Alle vormen van hangende stoffering, zoals bv. gordijnen/rails, rolgordijnen, luxaflex alsmede rolluiken, dienen verwijderd te worden, tenzij met verhuurder alsdan schriftelijk is overeengekomen dat deze zaken om niet mogen achterblijven;
- Indien er sprake zal zijn van overname van roerende zaken in eigendom van oud-huurder dan neemt huurder dienaangaande alle verplichtingen en lasten over van oud huurder.

Verhuurder heeft het recht extra kosten te bij huurder in rekening te brengen indien extra tijd of apparatuur nodig is om het gehuurde weer schoon en in neutrale kleurstelling te brengen.

12.12 Verbodsbepalingen

In aanvulling c.q. (gedeeltelijke) afwijking van art. 4 van de Algemene Bepalingen geldt het volgende: Het is huurder uitdrukkelijk verboden:

- te spijkeren of te boren in de vloeren (i.v.m. aanwezigheid van leidingwerk in vloeren);
- wijzigingen en voorzieningen welke niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan te maken zijn aan te brengen zonder uitdrukkelijke, schriftelijke, toestemming van verhuurder;
- gaten te boren in het wandtegelwerk, zoals van de keuken, het toilet en de badkamer;
- warme pannen en dergelijke direct op het aanrecht te zetten, alsmede het aanrecht als snijplank te gebruiken;
- de kozijnen of deuren in of aan het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling, tenzij met verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen;
- de gevel of andere elementen aan de buitenzijde van het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling;
- een door verhuurder of eigenaar aangebrachte vloerafwerking te verwijderen of aan te passen;
- vloerbedekking te verlijmen c.q. te kitten met de ondervloer alsmede stickers op de deuren en lakwerk aan te brengen;
- om in de kozijnen, deuren en buitendeur te boren en/of (spijker) gaatjes te slaan.
- de (indien van toepassing) in het gehuurde aanwezige stoffering te wijzigen, vervangen en/of buiten het gehuurde te brengen zonder schriftelijke toestemming van verhuurder;
- een zonnescherm zonder vooraf goedkeuring van de verhuurder aan te brengen. Dit is van belang gezien de bijzondere bouwaard van de woning en om onnodige schades aan de gevel te voorkomen;
- het door verhuurder geplaatste terras, de paden en de beplanting op enig moment te verwijderen;
- een koelkast, vriezer en/of koel-/vriescombinatie te plaatsen in niet geventileerde ruimten zoals in de berging op de begane grond of in de kast in de hal die zit tussen de kamer en het toilet.

12.13 Inrichting

a. Vloeren

Het is voorts niet toegestaan in de vloeren te spijkeren of anderszins gaten te maken, één en ander in verband met de in de vloeren aanwezige vloerverwarming.

b. Keukeninrichting

De keukeninrichting staat beschreven in het volgende document: Technische Omschrijving.

Alle onderdelen van de keukeninrichting zijn eigendom van de verhuurder en maken deel uit van de woning. Deze zaken mogen derhalve niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder door huurder worden vervangen/verwijderd.

De koolstoffilters in de recirculatie-afzuigkap dienen jaarlijks door en voor rekening van huurder te worden vervangen.

c. Wandbekleding

De wanden in het gehele appartement zijn gereed om te voorzien van scanbehang of verf. De afwerking hiervan alsmede de verdere inrichting komen geheel voor rekening van huurder. Huurder dient de wanden en kozijnen uitsluitend in neutrale kleuren te behangen cq. te schilderen. Bij beëindiging van de huur dient huurder er te allen tijde voor zorg te dragen dat het behang weer in een neutrale kleurstelling is gesaust die éénmaal overschilderbaar moet zijn met RAL 9010 (wit).

d. Badkamer en toilet

Het is niet toegestaan om te boren in de wanden van het toilet en de badkamer. Lampen e.d., die eigendom zijn van verhuurder, maken deel uit van het gehuurde. Huurder dient ervoor te zorgen dat deze zaken naar behoren blijven functioneren, waaronder tevens het vervangen van defecte LED-/gloei-/TL-lampen wordt begrepen.

12.14 Antenne

Het is huurder uitdrukkelijk verboden aan de gevels of op de balkons van het gehuurde antenne(s) of schotelantenne(s) te plaatsen.

12.15 Onderhuur

Huurder is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderverhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur.

Indien verhuurder redenen heeft aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

12.16 Omgevingsgeluid

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat de woning in het centrum staat en mogelijk in de buurt van een doorgaande weg. Huurder is ermee bekend dat bovengenoemde zaken omgevingsgeluid veroorzaken. Verhuurder erkent geen aansprakelijkheid ten aanzien van geluid vanuit bovengenoemde zaken, noch ten aanzien van enige derving van het woongenot als gevolg van overlast. Op basis van het voornoemde zal verhuurder geen compensatie en/of huurkortingen uitkeren aan huurder.

12.17 Pension, Short Stay, Bed & Breakfast, Airbnb

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 van de op deze huurovereenkomst toepasselijke algemene bepalingen en art. 12.16 van de bijzondere bepalingen benadrukt verhuurder - zoals tevens ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst met huurder is besproken - dat het aan huurder verboden is om het gehuurde (geheel of gedeeltelijk) aan derden in gebruik te geven ten behoeve van het verlenen van pension, Short Stay, Bed & Breakfast, Airbnb (dan wel een vergelijkbare aanbieder) dan wel het gehuurde anderszins hotelmatig/als logiesverblijf (onder) te verhuren/in gebruik te geven.

In aanvulling op de boetebepaling in artikel 11.1 onder punt 4 van de opsomming in deze huurovereenkomst is huurder voorts verplicht aan verhuurder alle schade te vergoeden die verhuurder lijdt c.q. zal lijden als gevolg van onrechtmatige gebruik/ingebruikneming, waaronder begrepen door de gemeente opgelegde boete(s) in verband met voormeld gebruik, alsmede alle kosten die verhuurder in dit verband maakt, waaronder begrepen (advocaat)kosten ter bestrijding van voormelde boete(s). Tot slot is huurder, zoals eveneens bepaald in artikel 11.1 onder punt 4 van de opsomming in deze huurovereenkomst, zich ervan bewust dat indien huurder onrechtmatig aan een derde in gebruik geeft, verhuurder de mogelijkheid heeft om naast de boete en schadevergoeding aanspraak te maken op de winstafdracht op grond van artikel 6:104 BW alsmede op grond van art. 1.1 van de Algemene Bepalingen en art.12.16 (onderhuurverbod) van de bijzondere bepalingen.

12.18

a) Verbod handelen in strijd met Opiumwet

Het is huurder(s) uitdrukkelijk niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepstekker, hennepkwekerij of als hennepdrogerij dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is genoegzaam bekend dat het hebben van hiervan kan leiden tot schade aan het gehuurde, tot gevaarstelling en/of alsmede tot overlast. Het is huurder(s) bekend dat bij het aantreffen van een hennepstekkerij, van een hennepkwekerij of van een hennepdrogerij dan wel andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst zal volgen zonder dat nadere ingebrekestelling benodigd is. Indien bestuurlijke boeten of sluiting van het gehuurde van overheidswege wordt bevolen, is huurder aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen van dien, waaronder in ieder geval huurdering, (advocaat)kosten en verschuldigde boeten.

b) Boete bij overtreden verbod om in strijd met de Opiumwet te handelen

Huurder is gehouden aan verhuurder een direct opeisbare boete te betalen ter grootte van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) indien hij in op of nabij het gehuurde in strijd heeft gehandeld met het artikel 12.19 sub a omschreven verbod, onverminderd zijn verplichting om te handelen overeenkomstig de huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. De boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn vanaf het moment van constateren van strijd met artikel 12.19 sub a. Deze direct opeisbare boete zal vermeerderd worden met een contractuele boete van € 50,- (zegge: vijftig euro) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro).

De in dit boetebeding opgenomen bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd op grond van de CPI, reeks alle huishoudens, van het CBS.

c) Controle op gedragingen in strijd met de Opiumwet

Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst heeft verhuurder, onder meer door van huurder een verhuurdersverklaring van de voorgaande verhuurder te verlangen, duidelijkheid gepoogd te verkrijgen over eventueel handelen in strijd met de Opiumwet door huurder in het verleden. Door ondertekening van deze huurovereenkomst verklaart huurder dat hij/zij in het

verleden niet betrokken is geweest bij handelingen die hem in strijd met de Opiumwet als bedoeld in artikel 12.19 sub a verboden zijn.

In aanvulling op artikel 11 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat verhuurder het gehuurde bij een vermoeden dat huurder handelt in strijd met het in artikel 12.19 sub a omschreven verbod mag betreden voor controle op gedragingen in strijd met dat artikel.

Wanneer huurder weigert om medewerking te verlenen aan een dergelijke controle, verbeurt hij bij iedere geweigerde controle aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per keer met een maximum van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen.

12.19 Inspectie van het gehuurde door verhuurder

Huurder geeft door middel van deze huurovereenkomst verhuurder toestemming ten minste vier keer per jaar, of zoveel meer als naar het redelijke oordeel van verhuurder nodig is en/of omstandigheden dit eisen, het gehuurde te (laten) inspecteren in verband met de naleving van de bepalingen uit deze huurovereenkomst, waaronder begrepen een juist gebruik van het gehuurde. Hiertoe zal huurder verhuurder op eerste verzoek toegang tot het gehuurde verlenen en in dat kader voorts alle informatie aan verhuurder verstrekken die redelijkerwijs nodig is om te kunnen vaststellen dat het gehuurde niet in strijd met de bestemming/in strijd met de huurovereenkomst wordt gebruikt.

Huurder verklaart zich er voorts mee bekend dat een ingebruikgeving van het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst als een ernstige tekortkoming wordt beschouwd die tot een onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst zal leiden zonder dat nadere ingebrekestelling benodigd is. Voorts verklaart huurder zich ervan bewust te zijn dat verhuurder in dat kader de mogelijkheid heeft om in aanvulling op de schade voornoemd de winstafdracht als gevolg van de onrechtmatige ingebruikgeving van het gehuurde van huurder te vorderen ex artikel 6:104 BW, art. 1.1 van de Algemene Bepalingen en art. 12.16 van de bijzondere bepalingen.

12.20 Dieren

In aanvulling op art. 14.3. sub a van de Algemene Bepalingen, is het houden van dieren in of bij het gehuurde uitgesloten, tenzij sprake is van vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van verhuurder. Het houden van dieren, waarvoor schriftelijke toestemming van verhuurder is verkregen, is alsdan volledig voor risico van de huurder.

Alle schade, al dan niet door dieren aangebracht, die bij de oplevering van de woning wordt geconstateerd en moet worden hersteld, komt voor rekening van de huurder. Herstelwerkzaamheden worden verricht door en/of in opdracht van de verhuurder en zullen bij de huurder in rekening worden gebracht.

Verder mogen huisdieren uiteraard geen overlast veroorzaken voor omwonenden en zal iedere vervuiling in de woning ter stond door huurder worden gereinigd, dat geldt ook voor vervuiling van en in de algemene ruimten.

12.21 Verbod op zelf aan te brengen voorzieningen en wijzigingen

Artikel 4 en art. 19.4 van de Algemene Bepalingen bevat de regels over wijzigingen en voorzieningen die de huurder zelf zou willen aanbrengen. In aanvulling / afwijking daarvan geldt het volgende:

- a. Behalve de wijzigingen die op grond van art. 4.1 van de Algemene Bepalingen zijn toegestaan (wijzigingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, zoals spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke), zijn wijzigingen of voorzieningen door de huurder nooit toegestaan als daarvoor geen voorafgaande en schriftelijke toestemming is verleend.

- b. Wijzigingen/toevoegingen in de keuken zijn nooit toegestaan (te denken valt bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend - aan het omleggen van leidingen, aanbrengen van een afvoer, ophangen of verwijderen van kasten, aanpassingen aan aanrecht, werkbladen enz.).
- c. Verhuurder is volledig vrij in de beoordeling van gewenste wijzigingen en voorzieningen. Er zal nooit sprake zijn van enig recht uit precedentenwerking.
- d. Als toestemming voor wijzigingen of voorzieningen is gegeven:
 - 1. Zijn eventuele schadelijke gevolgen daarvan – in de meest ruime zin van het woord – voor rekening en risico van de huurder, en verleent de huurder vrijwaring aan de verhuurder voor eventuele aanspraken van derden in verband hiermee, en
 - 2. is de huurder verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
 - 3. is het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstelling aan de veranderingen of toevoegingen voor rekening en risico van de huurder, en
 - 4. moeten deze bij het einde van de huur ongedaan worden gemaakt en het gehuurde in de oorspronkelijke staat worden hersteld, tenzij de verhuurder bij de toestemming doch in ieder geval voor de eindoplevering schriftelijk heeft verklaard dat de wijzigingen of voorzieningen mogen of moeten blijven zitten. Indien deze moeten blijven zitten, mag de huurder deze niet verwijderen of beschadigen.
- e. Het gegeven dat een opvolgende huurder de wijzigingen of voorzieningen van de huurder wil overnemen, schept geen enkel recht voor de (vertrekkende) huurder. Deze beoordeling is louter voorbehouden aan de verhuurder.
- f. Verhuurder is nimmer enige vergoeding aan de huurder verschuldigd in de situatie dat door huurder met toestemming aangebrachte wijzigingen of voorzieningen in het gehuurde moeten blijven zitten. Huurder heeft evenmin het recht te eisen dat deze wijzigingen of voorzieningen door een opvolgende huurder worden overgenomen.
- g. Het voorgaande heeft eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder. Dergelijke overgenomen veranderingen of toevoegingen dienen in een schriftelijk formulier bij de huurovereenkomst te zijn vastgelegd.

12.22 Inbouwapparatuur keuken

Huurder is verplicht als een goed huisvader voor de (eventueel) aanwezige inbouwapparatuur in de keuken te zorgen en deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken. De inbouwapparatuur maakt onderdeel uit van het gehuurde. De in het gehuurde aanwezige inbouwapparatuur is omschreven in artikel 12.13 onder b in deze huurovereenkomst.

Het onderhoud en herstel van deze apparatuur is voor rekening van de huurder. Herstellingen dienen te worden gemeld via beheer@beethovenbeheer.nl onder opgave van de aard van het probleem en keukenummer. Herstellingen worden verricht op een terzake deskundige wijze, bij voorkeur door een door de verhuurder aan te wijzen leverancier. Het is huurder verboden inbouwapparatuur te verplaatsen of daaraan enige wijziging aan de (laten)brengen.

Vernieuwing van deze inbouwapparatuur komt voor rekening van verhuurder, tenzij die vernieuwing verwijtbaar is aan de huurder (d.w.z. als huurder geen goede huisvader is voor de inbouwapparatuur is geweest).

12.23 Melding ongewenst huurgedrag

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat ingeval van ongewenst huurdersgedrag, (woonfraude, huurfraude, oneigenlijk gebruik gehuurde, overlast, e.d.) melding kan worden gemaakt aan de Stichting Nationaal Meldpunt Ongewenst Huurdersgedrag (NMOH), waarbij deze melding zal worden opgenomen in het Kansen- en Klachtenregister.

12.24 Indexering bedragen boetebedingen

De in deze huurovereenkomst opgenomen bedragen behorende bij boetebedingen zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd op grond van de CPI, reeks alle huishoudens, van het CBS.

12.25 Aanvullende bepalingen t.b.v. eindoplevering

In gedeeltelijke aanvulling / afwijking van art. 19.2 van de Algemene Bepalingen geldt dat - indien geen proces verbaal van oplevering (meer) bestaat - het gehuurde door de huurder in goede staat aan de verhuurder moet worden opgeleverd.

12.26 Aanpassing 19.9 van de Algemene Bepalingen

De tekst van 19.9 van de Algemene Bepalingen ROZ Model Woonruimte 2017 bevat enkele onjuistheden. Derhalve heeft de Raad voor Onroerende Zaken voormeld 19.9 aangepast, welk artikel als volgt dient te luiden:

“19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.”

12.27 Informatieverstrekking per e-mail

1. Huurder gaat ermee akkoord dat hij via het e-mailadres, dat hij bij ondertekening van deze huurovereenkomst heeft opgegeven, geïnformeerd zal worden over woning gerelateerde zaken, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend - onderhoud, huurverhogingen, betalingsherinneringen en aanmaningen. Huurder verplicht zich deze berichten periodiek te controleren, te openen en te lezen en zo nodig de noodzakelijke actie hierop te ondernemen.
Ingeval van wijziging van zijn e-mailadres zal huurder per ommegaande verhuurder hieromtrent informeren en zijn nieuwe e-mailadres aan verhuurder verstrekken.
2. Verhuurder (en diens beheerder) zorgt ervoor dat voormelde van haar afkomstige communicatie via de email op een beveiligde wijze plaatsvindt. Huurder zorgt er eveneens voor dat diens communicatie via de email op een beveiligde wijze plaatsvindt.
Daarnaast dient verhuurder (en diens beheerder) er voor zorg te dragen om de persoonsgegevens van huurder te verwerken conform de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. Zie hiertoe eveneens artikel 26 van de algemene bepalingen.

12.28 Energielabel

Verhuurder beschikt ten aanzien van het gehuurde over een energielabel. Verhuurder heeft een afschrift/kopie van dit energielabel bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst aan huurder overhandigd. Dit energielabel maakt als bijlage deel uit van deze huurovereenkomst. Huurder heeft voor ontvangst hiervan getekend.

Huurder en verhuurder verklaren dat de inhoud van het energielabel geen reden vormt voor aanpassing van één of meer bepalingen van deze huurovereenkomst, daaronder begrepen de aanpassing van de huurprijs. Het energielabel geeft huurder geen aanspraak op uitvoering van enig specifiek technisch onderdeel zoals benoemd op dit afschrift. Verhuurder heeft het recht het energielabel opnieuw te laten berekenen of het energielabel te laten wijzigen naar de vigerende wet- en regelgeving.

12.29 Geen rechten ontleen

1. De tekeningen en beelden die zijn gebruikt in de verhuurbrochure kunnen op punten afwijken van de werkelijkheid en zijn slechts bedoeld om een impressie te geven van het project en de woningen. Alle informatie is nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen géén rechten worden ontleend.

2. Huurder is door verhuurder geïnformeerd over de status van de inrichting van het openbare gebied dat grenst aan het gehuurde. Huurder is ermee bekend en aanvaardt dat bij aanvang van de huur de definitieve inrichting van dit openbare gebied ontbreekt of nog niet gereed is. Het voorgaande zal door huurder niet worden aangegrepen om een verzoek in te dienen voor compensatie van het woongenot van welke aard dan ook.

12.30 Wijziging van Bijzondere Voorwaarden

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in de Bijzondere Voorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

12.31 Gebreken bij nieuwbouw

Indien de verhuur een eerste verhuur bij nieuwbouw betreft, zal de verhuurder de eventuele gebreken en onderhoudsklachten gedurende de eerste periode via de betrokken aannemer laten afhandelen. De huurder accepteert dat dit kan betekenen dat de oplossing van dergelijke problemen daardoor langer kan duren dan indien het een reeds langer bestaande woning betreft.

12.32 Overige gevolgen ongeoorloofde onderhuur

In aanvulling op art. 2 van de Algemene Bepalingen geldt het volgende. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

12.33 Wijzigingen burgerlijke staat

In aanvulling op art. 22 van de Algemene Bepalingen geldt het volgende. 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. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

12.34 Renovatie

In plaats van art. 5.2 geldt het volgende.

Indien verhuurder het gehuurde of 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 (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, 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.

12.35 Aansprakelijkheid verhuurder

In aanvulling op art. 13.4 van de Algemene Bepalingen is aansprakelijkheid van de verhuurder krachtens art. 6:174 BW uitgesloten.

12.36 Overdracht positie verhuurder

Verhuurder is gerechtigd om ook buiten de situatie van een eigendomsoverdracht de contractuele positie van verhuurder aan een derde over te dragen. Huurder verleent hieraan bij voorbaat medewerking, met dien verstande dat dit niet leidt tot een wijziging van de rechten en plichten onder deze huurovereenkomst. Verhuurder zal de huurder schriftelijk berichten van zo'n overdracht van de verhuurderspositie waarbij de nieuwe verhuurder verklaart de rechten en plichten uit de huurovereenkomst als verhuurder zonder voorbehouden of nadere voorwaarden over te nemen. Vanaf het moment van die mededeling is de eerdere verhuurder gekweten van zijn verplichtingen.

12.37 Akte van splitsing + huishoudelijk reglement

Huurder is bekend dat het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw en/of complex dat is gesplitst in appartementsrechten. De woning op zich maakt immers geen deel uit van een vereniging. Huurder heeft een afschrift van de akte van splitsing + huishoudelijk reglement ontvangen en zal de daarin opgenomen regels naleven als ware hij eigenaar. Huurder stemt tevens in met (toekomstige) wijzigingen in/aanvullingen op de akte van splitsing + huishoudelijk reglement, zodra die gedurende de huurperiode worden bijgesteld.

12.38 Regels voor gebruik van het gehuurde

Huurder zal het gehuurde gebruiken als een goed huisvader betaamt. Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:

- a. de stoepen, paden, gemeenschappelijke buitenruimten, entrees en galerijen, deel uitmakende van en behorende bij en rondom het gehuurde of het complex waarin het gehuurde zich bevindt, sneeuw- en ijsvrij houdt.
- b. de gemeenschappelijke ruimten niet mag gebruiken voor opstal van o.a. tweewielers, kinderwagens, rollators, scootmobiel, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard ook.
- c. Niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën, tenzij verhuurder daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- d. Niet is toegestaan het dak van het gehuurde te (doen) betreden, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
- e. Niet is toegestaan gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren waarin zich leidingen bevinden.
- f. Open vuur is niet toegestaan. In de privégedeelten en op de balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.
- g. Het is niet toegestaan een open haard aan te leggen die voorziet in open vuur.
- h. De kruipruimten/ inspectieruimten in het gehuurde dienen toegankelijk te zijn voor bijvoorbeeld reparaties, onderhoud of controle. Is dit niet het geval dan liggen de eventuele schade aan spullen en andere gevolgen daarvan bij huurder.
- i. Huurder zal ervoor zorgdragen dat het bespelen van muziekinstrumenten van welke aard ook, zodanig wordt beperkt dat aan burens geen onredelijke hinder wordt veroorzaakt. Een vermoeden van onredelijke hinder bestaat indien het muziekinstrument wordt bespeeld tussen [22.00 en 08.00 uur]. Huurder is verplicht eventueel door verhuurder voor te schrijven voorzieningen te treffen en/of op te leggen beperkingen in acht te nemen.
- j. Auto's dienen te worden geparkeerd in de daarvoor bestemde en bij het desbetreffende appartement behorende parkeervakken.
- k. Het is niet toegestaan campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke op de bij het desbetreffende appartement behorende parkeervak te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 48 uur.
- l. Reparatie van auto's, campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke op het parkeerterrein is niet toegestaan.

12.39 Voorkomen overlast aan medebewoners en omwonenden

Huurder dient ervoor te zorgen dat aan medebewoners en omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt ondermeer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel of prostitutie in of nabij het gehuurde. Huurder is voor gedragingen van huisgenoten of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk.

12.40 Einde huurrecht als gevolg van scheiding

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, doch uiterlijk op de dag dat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet gedaan heeft, 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. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

12.41 Oplaadpaal

~~De op het parkeerterrein aanwezige oplaadpaal ter hoogte van parkeerplaats 5 (zie splitsingstekening) is uitsluitend bedoeld voor de houders van de hiervoor benodigde pas.~~

~~Uitgifte en het gebruik van die pas wordt geadmistreerd door [REDACTED]. Huurder sluit met hen een overeenkomst.~~

~~In overleg en met voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur van de VVE kunnen parkeerplaatsen eventueel worden geruimd, echter uitsluitend indien dit wenselijk is ten aanzien van het gebruik van de laadpaal.~~

12.42 Domicilie

Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Totdat dit is gebeurd geldt wat in de eerste zin van dit artikel staat vermeld.

12.43 Privacy huurder

Huurder verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand als bedoeld in artikel 1 sub c van de Wet bescherming persoonsgegevens op te nemen/te verwerken.

12.44 Rangorde bepalingen

De Algemene Bepalingen en de Bijzondere bepalingen zijn zoveel mogelijk beide van toepassing, behalve indien deze inhoudelijk onverenigbaar zijn, in welk geval de Bijzondere bepalingen prevaleren boven de Algemene Bepalingen.

12.45 Klein dagelijks onderhoud

Ten laste van huurders is het onderhoud van het gehuurde binnenshuis, alsmede alle kleine reparaties als bedoeld in boek 7, artikel 217 van het Burgerlijk Wetboek tot een bedrag van € 96,75 per geval, exclusief de kosten van voorrijden en de BTW.

12.46 Bijlagen bij deze huurovereenkomst

Bij deze huurovereenkomst behorende de volgende bijlagen:

- Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte
- Splitsingstekening
- Plattegrond(en) woonruimte, berging en binnenterrein
- Afschrift energielabel
- Inspectierapport met fotomateriaal (op te maken en toe te voegen bij oplevering aan huurder)
- Machtigingsformulier automatische incasso

Huurder verklaart de bovengenoemde bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend in tweevoud te:

Verhuurder:
Raalte, ____ - ____ - 2021

Huurder(s):
_____, ____ - ____ - 2021

.....
Handtekening: 

.....
Handtekening: 

.....
Handtekening: 

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

Huurder(s):

.....
Handtekening: 

.....
Handtekening: 