VOORBEELD - NIET VOOR ONDERTEKENING

FICTIEVE GEGEVENS - ALLE TEKSTVARIANTEN OPGENOMEN

Huurovereenkomst Onbepaalde tijd Verhuurder – Intermediair, versie 2.5.2

Dit contract is op Lento.eu geregistreerd met contractnummer 2026-000123

DE ONDERGETEKENDEN

1. De besloten vennootschap Bedrijf X, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Voorbeeldstraat 12, 1234 AB, vertegenwoordigd door:

   Jan de Vries

   hierna te noemen **‘Verhuurder’**

   [alternatief:]
2. De heer Mevrouw

   Bedrijf X

   geboren op 1 januari 1980, wonende te Amsterdam aan de Voorbeeldstraat 12, 1234 AB, hierna te noemen **‘Verhuurder’**;
3. De besloten vennootschap Bedrijf Y, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam aan de Testlaan 34, 5678 CD, vertegenwoordigd door:

   Piet Jansen

   hierna te noemen **‘Huurder’** of **‘Intermediair’**

   [alternatief:]
4. De heer Mevrouw

   Bedrijf Y

   geboren op 1 januari 1980, wonende te Rotterdam aan de Testlaan 34, 5678 CD, hierna te noemen **‘Huurder’** of **‘Intermediair’**

NEMEN IN AANMERKING:

A. partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;

B. 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;

C. Deze overeenkomst is tot stand gekomen na bemiddeling door Lento Operations B.V (‘Lento’), via het digitale platform van Lento (‘Portal’).

D. Verhuurder heeft Lento krachtens lastgeving opgedragen en gevolmachtigd onder meer, doch niet daartoe beperkt, de onder artikel 4.4 van deze huurovereenkomst vermelde rechtshandelingen voor en namens haar te verrichten;

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het Gehuurde, bestemming

1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de gestoffeerde en gemeubileerde [alternatief:] de ongemeubileerde zelfstandige [alternatief:] onzelfstandige woonruimte(n), gelegen aan:

- de Voorbeeldstraat 12, 1234 AB Amsterdam

zoals nader omschreven in de Portal (het Gehuurde).
Het Gehuurde wordt verhuurd zonder Gas/Warmte, Water en Elektriciteit (GWE). Huurder dient hiertoe zelf de energie/ water-contracten af te sluiten en de bijkomende kosten te dragen.
Het Gehuurde omvat mede de in het gemeenschappelijk gebruik van de gemeenschappelijke delen van het complex waarin het Gehuurde is gelegen, voor zover daarvan sprake is. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum kan worden beschreven op een door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Het Gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van de zaken die zijn vermeld in de Portal.

Het Gehuurde is SNF-gecertificeerd.

Het Gehuurde is AKF-gecertificeerd.

1.2. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt om te worden onderverhuurd als woonruimte voor maximaal 6 personen waarbij Huurder bevoegd is het Gehuurde onder te verhuren.

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 ontvangt bij de sleuteloverdacht wel [alternatief:] niet een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ten aanzien van het Gehuurde.

1.5. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- ”**De Algemene Bepalingen**”: de Algemene Bepalingen zoals vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken en zoals bepaald in artikel 2;
- “**Het Complex**”: het pand waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt voor zover van toepassing; ;
- “**Het Gehuurde**”: hetgeen Huurder van Verhuurder huurt, zoals nader uiteengezet in deze huurovereenkomst (zie met name artikel 1.1);
- “**Gemeenschappelijke delen**”: de delen van het complex ten aanzien waarvan Huurder het recht van medegebruik heeft (tezamen met anderen), voor zover van toepassing;
- “**Huuringangsdatum**”: de datum waarop deze overeenkomst op grond van artikel 3.1 ingaat. Dit laat onverlet dat ook voor die tijd voor partijen verplichtingen uit deze Huurovereenkomst kunnen voortvloeien;
- “**Oplevering**”: de terbeschikkingstelling van het Gehuurde aan Huurder;

2. Voorwaarden

2.1. Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) opgesteld, vastgesteld op 5 maart 2025 en gedeponeerd op 10 april 2025 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 7/2025. Deze Algemene Bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De Algemene Bepalingen zijn aangehecht als bijlage 3.

2.2. De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze Huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

2.3. Op deze overeenkomst is de Lento Raamovereenkomst van toepassing, voor zover daar verplichtingen voor de Verhuurder en/of Huurder uit voortvloeien.

3. Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 november 2026.

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.

3.3. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de Algemene Bepalingen.

3.4. In geval in artikel 1.1 meerdere adressen zijn opgenomen is het Huurder uitdrukkelijk toegestaan deze overeenkomst per adres op te zeggen.

3.5. Indien van overheidswege blijkt dat het niet is toegestaan om arbeidsmigranten te huisvesten in het Gehuurde, hebben zowel Verhuurder als Huurder het recht de huurovereenkomst per direct te ontbinden c.q. te beëindigen zonder dat partijen over en weer jegens elkaar schade dan wel een vergoeding verschuldigd zijn uit welke hoofde dan ook.

4. Huurprijs en betalingsverplichting

4.1. Met ingang van de ingangsdatum bestaat de betalingsverplichting van Huurder uit:

- de huurprijs;

  $servicePrice)
- de kosten voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het Gehuurde (servicekosten);
- de kosten van de aanvullende diensten zoals weergegeven op de Portal;
- de daarover in rekening te brengen BTW.

Het Gehuurde wordt verhuurd zonder Gas/Warmte, Water en Elektriciteit (GWE). Huurder dient hiertoe zelf de energie/ water-contracten af te sluiten en de bijkomende kosten te dragen. De daarmee gemoeide kosten zijn derhalve niet opgenomen in de huurprijs/servicekosten. [alternatief:]
Het Gehuurde wordt verhuurd inclusief Gas/Warmte, Water en Elektriciteit (GWE) aansluitingen. De huurprijs/ servicekosten is/zijn evenwel exclusief GWE-kosten. Huurder dient de GWE-kosten maandelijks te voldoen aan Verhuurder. Verhuurder zal daartoe maandelijks, op nacalculatiebasis, de GWE-kosten in rekening brengen bij Huurder. Dit zal buiten Lento om gaan. [alternatief:] $servicePrice) [alternatief:]
De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het Gehuurde (servicekosten) zijn ingebegrepen in de huurprijs.

4.2. De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het Gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de Verhuurder.

4.3. Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.14 van de Algemene Bepalingen.

4.4. De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór de eerste dag van de periode (vervaldag) waarop de betaling betrekking heeft op de door Lento hiertoe aangehouden rekening met nummer NL38 RABO 0315 4013 70 ten name van Lento Operations B.V.

4.5. De betaalperiode is: maand. Per betaalperiode bedraagt bij ingangsdatum:

- Huurprijs € 1.500,00

  $servicePrice)
- Het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het Gehuurde € 250,00
- De kosten van de periodieke aanvullende diensten zoals beschreven in de Portal € 50,00

Zodat Huurder per betaalperiode in totaal heeft te voldoen € 1.800,00
zegge: achttienhonderd euro, exclusief BTW.

In aanvulling op de betaling per betaalperiode, heeft huurder éénmalig te voldoen een bedrag van € 100,00, zegge honderd euro, exclusief BTW, voor de eenmalige aanvullende diensten zoals beschreven in de portal.

In aanvulling op de betaling per betaalperiode, heeft huurder jaarlijks te voldoen een bedrag van € 120,00, zegge honderdtwintig euro, exclusief BTW, voor de jaarlijks aanvullende diensten zoals beschreven in de portal.

4.6. Met het oog op de ingangsdatum opgenomen in artikel 3.1 heeft de eerste betaling van de Huurder betrekking op de eerste huurperiode en zal Huurder het in artikel 4.5 genoemde bedrag voldoen vóór of op de in artikel 3.1 genoemde ingangsdatum.

4.7. Over de huurprijs is omzetbelasting verschuldigd. Als het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, is Huurder geen omzetbelasting meer verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
Huurder verklaart door het ondertekenen van deze Huurovereenkomst dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een (nagenoeg) volledig recht op aftrek van omzetbelasting op grond van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Indien door een daartoe bevoegde instantie wordt bepaald dat Verhuurder andere percentages aan omzetbelasting moet hebben, wordt het percentage gewijzigd naar dit andere percentage.

[alternatief:]

4.7. BTW clausule niet van toepassing

4.8. Boete bij te late betaling. Indien Huurder enig uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet uiterlijk op de overeengekomen vervaldatum volledig heeft voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder, van rechtswege en zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete ter hoogte van 2% van het op de vervaldatum openstaande bedrag, met een minimum van € 50,00 per betalingsachterstand.
Onder het openstaande bedrag worden uitsluitend de op grond van de huurovereenkomst verschuldigde en opeisbare hoofdsommen verstaan, waaronder de huurprijs, servicekosten en vergoedingen voor aanvullende diensten. Eerder verbeurde boetes, wettelijke rente en incassokosten worden niet in de berekeningsgrondslag meegenomen.
De boete wordt per afzonderlijke betalingsachterstand eenmalig vastgesteld op basis van het bedrag dat op de betreffende vervaldatum onbetaald is gebleven. Een gedeeltelijke betaling vóór de vervaldatum vermindert de berekeningsgrondslag. Latere gedeeltelijke betalingen leiden niet tot het opnieuw vaststellen of verbeuren van de boete.
De boete is verschuldigd aan Verhuurder en wordt namens Verhuurder door Lento geïnd. De verschuldigdheid van deze boete laat de verplichting van Huurder tot volledige nakoming van zijn betalingsverplichtingen en de overige rechten van Verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst en de wet onverlet.

4.9. Aanvullende boete bij aanhoudende betalingsachterstand. Indien Huurder het in artikel 4.8 bedoelde openstaande bedrag niet volledig heeft voldaan binnen zeven (7) kalenderdagen na de dag waarop de schriftelijke aanmaning van Lento, handelend namens Verhuurder, Huurder heeft bereikt, verbeurt Huurder aan Verhuurder, naast de in artikel 4.8 bedoelde boete, van rechtswege en zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist, een aanvullende, direct opeisbare boete van € 25,00 voor iedere kalenderdag dat de betreffende betalingsachterstand voortduurt.
Deze aanvullende boete wordt berekend vanaf de kalenderdag volgend op het verstrijken van voornoemde betalingstermijn, tot en met de kalenderdag waarop de volledige oorspronkelijke betalingsachterstand door Lento namens Verhuurder is ontvangen.
Voor de toepassing van dit artikel worden eerder verbeurde boetes, wettelijke rente en incassokosten niet tot de oorspronkelijke betalingsachterstand gerekend. Gedeeltelijke betalingen verminderen de oorspronkelijke betalingsachterstand, maar beëindigen de dagelijkse boete niet zolang daarvan nog enig bedrag onbetaald is.
De in dit artikel bedoelde boete laat de verplichting van Huurder tot volledige nakoming van zijn betalingsverplichtingen en de overige rechten van Verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst en de wet onverlet.

5. Huurprijswijziging

5.1. Indien het Gehuurde woonruimte in het lagere of middeldure segment betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder 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 in het lagere of middeldure segment. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het Gehuurde zelfstandige woonruimte in het lagere segment 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 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de Algemene Bepalingen.

6. Nutsvoorzieningen, inclusief glasvezel

Niet van toepassing.

[alternatief:]

6.1. In het Gehuurde bevindt zich een individuele meter voor het verbruik van water, electriciteit en warmte. Huurder draagt zelf zorg voor het afsluiten van overeenkomsten ten aanzien van de levering van water en elektriciteit.

7. Servicekosten

Niet van toepassing.

[alternatief:]

7.1. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het Gehuurde:

- Schoonmaak algemene ruimten

8. Belastingen en andere heffingen

8.1. Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide 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 dienstruimten, 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.

9. Beheerder

9.1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt Verhuurder op als beheerder.

9.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud van deze huurovereenkomst met de Verhuurder contact op te nemen. Een opzegging dient altijd aan de Verhuurder en Lento te worden gezonden.

9.3. Huurder dient voor wat betreft alle verdere aangelegenheden betreffende deze Huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

9.4. Een eventuele verlenging en/of wijziging van deze overeenkomst is enkel geldig indien deze is opgenomen in de Portal Lento.eu.

10. Waarborgsom

10.1. Huurder is geen waarborgsom verschuldigd.

[alternatief:]

10.1. Huurder zal voor de Ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van € 3.000,00 op de in artikel 4 aangewezen wijze. In aanvulling op artikel 21 van de Algemene Bepalingen geldt dat de waarborgsom ook als waarborg voor eventuele schade aan het Gehuurde en/of de inboedel die tijdens de verhuurperiode is ontstaan.

10.2. Indien de waarborgsom bij het einde van de huurovereenkomst niet, althans niet geheel is aangesproken voor: achterstallige huur, servicekosten, schade aan de huurwoning die voor de rekening van de huurder is of energieprestatievergoeding, wordt het restant uiterlijk veertien dagen na het einde van de huurovereenkomst gerestitueerd door Verhuurder aan Huurder. In geval van verrekening met voornoemde posten, vindt verrekening plaats binnen 30 dagen na het einde van de huurovereenkomst, voorzien van een schriftelijke specificatie.

10.3. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

11. Onderverhuur

11.1. Onderverhuur is enkel toegestaan conform artikel 1.2. Iedere andere onderverhuur is uitdrukkelijk niet toegestaan.

12. Boetebepaling

12.1. Huurder en Verhuurder komen overeen dat indien Huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de Algemene Bepalingen, hij aan Verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

a) een boete van € 20,- 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 € 4.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd Verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

b) een boete van € 35,- 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 € 7.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd Verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

c) een boete van € 50,- 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 € 10.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd Verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

d) een boete van € 1.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) 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;

e) een boete van € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke, waaronder

uitdrukkelijk lachgas begrepen) van de Algemene Bepalingen, met een maximum van € 25.000,-, 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;

BIJZONDERE BEPALINGEN

13. Gebruik, overlast

13.1. In aanvulling op 1.1 van de Algemene Bepalingen is Huurder verplicht het Gehuurde daadwerkelijk te gebruik conform het bepaalde in artikel 1.2.

13.2. Voor zover Huurder het medegebruik heeft van gemeenschappelijke portalen, paden of andere buitenruimten/ terreinen verbindt hij zich de door Verhuurder te geven aanwijzingen met betrekking tot beheer, onderhoud en medegebruik dezer ruimten – welke niet in deze huurovereenkomst als zodanig zijn begrepen – strikt te zullen naleven. Huurder mag in genoemde ruimten geen afval, fietsen, bromfietsen of anderszins plaatsen.

13.3.Het is Huurder of personen die vanwege hem zich in de woning bevinden verboden te roken in het Gehuurde. Indien bij beëindiging van de huurovereenkomst door Verhuurder rookschade (waaronder begrepen verkleuringen en rookgeur) wordt geconstateerd aan wanden, plafonds, deuren en/of kozijnen, heeft Verhuurder het recht om de kosten die voortvloeien uit de werkzaamheden om de aanslag en geur te verwijderen, door te belasten aan Huurder.

13.4. Het is een Huurder niet toegestaan in het Gehuurde dieren te houden anders dan na schriftelijke toestemming van Verhuurder.

13.5. Huurder geeft Verhuurder bij voorbaat toestemming om maximaal 1 x per maand het Gehuurde van binnen te inspecteren. De afspraak hiervoor zal minimaal 24 uur voorafgaand met Huurder worden aangezegd.

14. Verandering aan het Gehuurde

14.1. Het is niet toegestaan de kozijnen of deuren in of aan het Gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de kleurstelling zoals door Verhuurder bepaald.

14.2. Het is verboden iets op de vloeren, aan de deuren en wanden te spijkeren, te nieten, te schroeven, te lijmen of te plakken indien de veranderingen niet of niet eenvoudig ongedaan kunnen worden gemaakt. Alleen aan de wanden mag in overleg aan de daartoe geëigende middelen wandversiering worden bevestigd. Na afloop van de huurovereenkomst moeten alle wanden onbeschadigd dan wel in dezelfde staat en kleurstelling als waarin deze zijn aanvaard worden opgeleverd aan Verhuurder.

14.3. Het is eveneens niet toegestaan om de gevel of andere elementen aan de buitenzijde van het Gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de kleurstelling zoals door Verhuurder bepaald.

14.4. Het is de Huurder uitdrukkelijk verboden:

- gaten te boren in het tegelwerk, zoals van de wanden en vloeren 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.

14.5. Tuinaanleg en ontwerp van de gemeenschappelijke tuin (indien aanwezig) dient ongewijzigd te blijven.

15. Apparatuur

15.1. Voor zover het Gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van keukenapparatuur, zoals een magnetron, een afzuigkap, een koelvriescombinatie, keramische kookplaat of een vaatwasser, is Huurder verplicht daarvoor als een goed Huurder te zorgen en deze te onderhouden, alsmede deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken. Het is Huurder verboden ingebouwde keukenapparatuur te verplaatsen of te vervangen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

15.2. Indien in het Gehuurde (een) rookmelder(s) (is) (zijn) aangebracht dient Huurder de aanwezigheid daarvan te dulden, alsmede deze in stand te houden en te onderhouden.

16. Verzekeringen

16.1. Huurder is verplicht tot het afsluiten en instandhouden van een aansprakelijkheidsverzekering en dient Verhuurder op eerste verzoek een afschrift van de polis te verstrekken.

17. Opschortende voorwaarde - niet tijdige beschikbaarheid

17.1. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat Verhuurder akkoord geeft op deze verhuur door ondertekening van deze overeenkomst via de Portal. Indien de Verhuurder niet binnen vijf dagen na ondertekening van deze overeenkomst door Huurder, akkoord heeft gegeven zoals in de eerste volzin, komt deze overeenkomst definitief niet tot stand.

17.2. In afwijking van artikel 23.4 van de Algemene Bepalingen is Huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk direct te ontbinden indien de Verhuurder het Gehuurde niet op de beoogde Ingangsdatum ter beschikking kan stellen.

18. Overig

18.1. Huurder verklaart expliciet voldoende liquide en solvabel te zijn om de verplichtingen voortvloeiend uit deze huurovereenkomst na te kunnen komen.

18.2. In aanvulling op artikel 26.1 van de Algemene Bepalingen stemt Huurder er mee in middels ondertekening van deze huurovereenkomst, dat zijn of haar naam, telefoonnummer en e-mail adres (persoonsgegevens) gebruikt zal worden door Verhuurder voor het gebruik van toegang tot het Gehuurde alsmede monitoring en inregeling energie middels mobiele communicatie.

18.3. In aanvulling op artikel 26 van de Algemene Bepalingen, verklaart Huurder ermee bekend te zijn dat met inachtneming van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn/haar persoonsgegevens worden vastgelegd, dat de gegevens alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor ze verkregen zijn, dat de gegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk en dat de gegevens niet zonder reden worden verstrekt aan derden. Huurder heeft het recht op inzage van zijn/haar persoonsgegevens, zoals vastgelegd in de AVG.

19. Huishoudelijk Reglement

19.1. Het Huishoudelijk Reglement van Verhuurder maakt integraal onderdeel uit van de huurovereenkomst en is bijgevoegd in bijlage 2 Huurder dient zich te houden aan dit Huishoudelijk Reglement en dient ervoor zorg te dragen dat haar onderhuurders zich hier aan houden.

20. Rechtskeuze

20.1. Op deze overeenkomst is enkel Nederlands recht van toepassing.

20.2. Indien gebruik wordt gemaakt van een vertaling van deze overeenkomst en sprake is van verschillen tussen de Nederlandstalige overeenkomst en de anderstalige overeenkomst, gaat de Nederlandstalige overeenkomst voor.

21. Beëindiging aangepaste huurovereenkomst

21.1. De overeenkomst tussen Verhuurder en Intermediair met Lento-contractnummer 2025-000987 komt met ingang van de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 te eindigen.

BIJLAGEN

Als bijlagen bij deze overeenkomst zijn toegevoegd:

- Informatieverstrekking Wet Goed Verhuurderschap
- Huishoudelijk Reglement

• De Algemene Bepalingen

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND:

Verhuurder	Huurder
Plaats:	Plaats:
Amsterdam	Rotterdam
Datum:	Datum:

Bijlage 1. INFORMATIEVERSTREKKING WET GOED VERHUURDERSCHAP

INFORMATIEVERSTREKKING WET GOED VERHUURDERSCHAP, gebaseerd op het model Raad van Onroerende Zaken (ROZ), december 2023

Inleiding
Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden en is de verhuurder van woonruimte verplicht om de huurder over een aantal onderwerpen te informeren. Zie hiervoor deze link van de Rijksoverheid waarop alle informatie voor de huurder is samengevat: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/nieuwe-regels-voor-verhuurders-en-verhuurbemiddelaars-1-juli-2023 en https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord.
Via dit document wordt informatie verstrekt en wordt u als huurder geïnformeerd over de rechten en verplichtingen van de huurder. Kort gezegd staat in dit document onder meer uitgewerkt:
- dat de huurder de woning alleen mag gebruiken zoals met verhuurder is afgesproken;
- dat de verhuurder de woning alleen met toestemming van de huurder mag betreden, tenzij er sprake is van een wettelijk uitzondering;
- dat er verschillende soorten huurovereenkomsten bestaan en dat een huurder soms bij vragen naar de huurcommissie of de kantonrechter kan;
- dat de waarborgsom niet meer dan tweemaal de maandhuur mag bedragen en welke regels er zijn over terugstorten van de waarborgsom bij het einde van de huur;
- via welke contactgegevens de huurder vragen over de woning kan stellen of klachten kan melden;
- hoe de servicekosten worden berekend en dat jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder moet worden verstrekt.
Hierbij verstrekt Verhuurder Bedrijf X aan Huurder Bedrijf Y schriftelijk informatie over:
1. De verplichting van de huurder om de woon- of verblijfsruimte te gebruiken conform hetgeen hierover is afgesproken in de huurovereenkomst en over wat de mogelijke gevolgen zijn indien de woon- of verblijfsruimte voor andere doelen wordt gebruikt:
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 1 van de Huurovereenkomst en artikel 1 van de Algemene Bepalingen
2. Het feit dat de verhuurder gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woon- of verblijfsruimte mag betreden, tenzij:
1°.er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
2°.aan de woon- of verblijfsruimte dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 220, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden uitgevoerd;
3°.de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee de huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft geoordeeld dat de verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;

4°.de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
5°.het betreden van de woon- of verblijfsruimte plaatsvindt ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 12 van de Algemene Bepalingen
3. De verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijs-bescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel kan berekenen;
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning
4. De verplichting voor de huurder om zich te wenden tot de verhuurder bij gebreken aan de woon- of verblijfsruimte, tenzij er sprake is van kleine herstellingen die de huurder zelf dient te herstellen alsmede een overzicht van wat onder kleine herstellingen kan worden verstaan of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt;
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 11 en 13 van de Algemene Bepalingen en/of het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder?
5. Een overzicht van de onderwerpen, waaronder huurprijs, huurbescherming en onderhoud, waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter of een verwijzing naar een website waar een dergelijk overzicht geboden wordt.
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar het betreffende overzicht op de website van Rijksoverheid.nl https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter
6. De hoogte van de van toepassing zijnde waarborgsom en de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
Hoogte waarborgsom: maximaal 2 keer de maandhuur
Afspraken over terugbetaling bij beëindiging huurovereenkomst:
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 7 van de Huurovereenkomst en artikel 21 van de Algemene Bepalingen. Verhuurder voegt daar aan toe dat de waarborgsom binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terugbetaald moet worden, tenzij sprake is van een betalingsachterstand en/of van opleverschade. De verhuurder mag de achterstand en/of de kosten van herstel dan op de waarborgsom in mindering brengen. Het restant moet hij binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Daarbij moet een kostenspecificatie verstrekt worden.
7. De betalingsverplichting van de huurder betreffende de van toepassing zijnde servicekosten waarover verhuurder jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder zal verstrekken;
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar artikel 3, 4, 5 en 7 van de Huurovereenkomst en naar artikel 17 van de Algemene Bepalingen.
8. De contactgegevens van de verhuurder of de beheerder waar de huurder terecht kan bij zaken die het Gehuurde betreffen;
Hiervoor verwijst verhuurder de huurder naar de aanhef van de Huurovereenkomst en het Lento-platform.
9. De contactgegevens van het Gemeentelijk Meldpunt, bedoeld in artikel 4 van de Wet Goed Verhuurderschap, van de gemeente waarin het Gehuurde is gelegen;
Elke Gemeente moet een meldpunt hebben voor klachten over verhuurders. Bij dit meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Op 'https://lento.eu/nl/meldpunt-ongewenst-verhuurgedrag' staat een overzicht met alle gemeenten die inmiddels een meldpunt hebben. Daarbij staat een link naar de gemeentelijke website met informatie over het meldpunt en hoe u een melding kunt doen.

Bijlage 2. Huishoudelijk reglement / Huisregels

Het is verplicht om onderstaande huisregels van lento.eu op te volgen

- Tijdens uw verblijf en aan het einde van de huurperiode wordt de accommodatie gecontroleerd op kwaliteit, veiligheid, hygiëne en schade. U bent aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt aan de accommodatie of aan goederen die tijdens uw verblijf tot de accommodatie behoren, evenals voor verlies van inventaris, overmatig energieverbruik en onvoldoende schoonmaak.
- De accommodatie wordt u schoon , gemeubileerd en voorzien van standaard inventaris overhandigd. U bent verantwoordelijk voor het netjes en schoon houden van de accommodatie en indien van toepassing, de tuin en of het balkon. Ventileer regelmatig, vooral in de badkamer.
- Wees zuinig met gas, water en elektriciteit. De maximaal toelaatbare temperatuur is 21 °C. Als de verwarming is ingeschakeld, moeten de ramen en deuren worden gesloten. Zet de thermostaat, voor zover dat per kamer in te stellen is, op 17 °C bij het verlaten van de woning of het naar bed gaan.
- Het is niet toegestaan om iets te wijzigen aan, in of bij de accommodatie. Het plaatsen van schotelantennes, een extra koelkast, airconditioning, een extra wasmachine, een kachel of andere extra apparatuur is niet toegestaan. Het is niet toegestaan om spijkers of duimzakken in de muren van de accommodatie te plaatsen of om extra planken aan de muren van de accommodatie te bevestigen.
- Voor uw veiligheid is de accommodatie uitgerust met brandpreventie- en brandbestrijdingsapparatuur. Het is verboden om dit te saboteren, bijvoorbeeld door plastic zakken over de rookmelders te plaatsen of de batterijen te verwijderen.
- Op de laatste dag van uw verblijf dient u de accommodatie te verlaten. Over het tijdstip wordt u op de hoogte gesteld. Op de laatste dag van uw verblijf dient u de accommodatie schoon en netjes achter te laten. De accommodatie dient ontdaan te worden van persoonlijke bezittingen en (bezem)schoon te worden afgeleverd. Laat geen vuile vaat achter, verwijder het beddengoed van het bed, maak de keuken, koelkast en andere elektrische apparatuur schoon en plaats vuilniszakken in de containers. Eventuele persoonlijke bezittingen die achterblijven, worden verwijderd.
- Roken is niet toegestaan in de accommodatie.
- Het gebruik, de productie, de handel in of het opslaan van verdovende middelen in de accommodatie is verboden.

Voor huizen

- Als bewoner moet je de tuin onderhouden indien aanwezig.
- Huishoudelijk afval moet worden aangeboden volgens het huishoudelijk afvalschema van de locaties.
- De ramen moeten elke maand worden schoongemaakt.

Voor appartementen

- De openbare ruimtes moeten na elk gebruik schoon worden achtergelaten.

Bijlage 3. Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld en op 10 april 2025 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 7/2025. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend en behoorlijk gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige

activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c) en voorts dat hij het gehuurde niet mag gebruiken anders dan als woonruimte ten behoeve van hemzelf en, voor zover het gehuurde daarvoor redelijkerwijs geschikt is, de leden van zijn huishouden. Huurder is gehouden verhuurder te informeren over de samenstelling van zijn huishouden en mutaties daarin. Huurder is voorts gehouden mee te werken aan een onderzoek door verhuurder indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder in strijd met het bepaalde in dit artikel 1.1 handelt.
1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de door de overheid, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven worden tevens verstaan andere bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
1.3 Huurder zal zich houden aan de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
1.5 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopingen te houden of te doen houden.
1.6 Voor zover een huisvestingsvergunning vereist is en/of een andere (publiekrechtelijke) vergunning, ontheffing en/of toestemming die door huurder aangevraagd kan worden en die nodig is voor het gebruik van het gehuurde en/of voor het uitoefenen van bevoegdheden die huurder heeft op grond van de huurovereenkomst, de algemene bepalingen en/of op grond van door verhuurder verleende toestemming, is huurder verantwoordelijk voor de verkrijging en het behoud daarvan en draagt hij de daarmee samenhangende kosten.

Onderhuur

2.1 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, 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.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. De datum van het opstellen en ondertekenen van het proces-verbaal kan een andere zijn dan de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst zelf. Het proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.
3.2 Als er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in of aan de binnenzijde van het gehuurde, de inrichting en/of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.

4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.
4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder aan de binnenzijde wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- deze leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- daardoor de energiezuinigheid (zoals de energieprestatie of de energie-index) van het gehuurde aantoonbaar verslechtert; en/of
- wanneer andere zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder in de zin van artikel 4.4, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende voorschriften van de overheid en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden, met name met betrekking tot de te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud, veiligheid en duurzaamheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, omdat deze door de nieuwe huurder worden overgenomen en de nieuwe huurder zich bereid verklaart bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg te dragen.
4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen en/of ontheffingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.
4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.
4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) bij beëindiging van zijn huurovereenkomst alsnog voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, en/of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder gelegenheid te zullen geven aan deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde.
5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven en ook niet anderszins dringend zijn in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd; en
b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden doorgevoerd; en
c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.
5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.
5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.
5.6 Verhuurder is niet verplicht tot uitvoering van een voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering waarmee de huurder heeft ingestemd.
5.7 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 t/m 5.6 is huurder verplicht om, indien verhuurder daar om verzoekt, met verhuurder in overleg te treden over veranderingen, aanpassingen of verbeteringen die zien op verduurzaming van het gehuurde dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder verplicht zich om zijn instemming daarvoor niet op onredelijke gronden te weigeren.

Lift

6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen “als een goed huurder”.
7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. Ingeval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

9.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering en zonnepanelen

10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en zonnepanelen aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven, ook ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.
11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud is opgenomen onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst.
11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te treffen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele gebruikelijke ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.
11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang en controle

12.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2 en 14.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.
12.2 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
12.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade als gevolg van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/ lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.
13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door vandalisme, storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
13.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die 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. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden en, op eerste verzoek van verhuurder, van een glasverzekering. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
13.7 Huurder is gehouden ervoor te zorgen dat zowel de werkzaamheden als de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van gebreken op grond van artikel 7:206 lid 3 BW dan wel met het treffen maatregelen als bedoeld in artikel 13.2 redelijk zijn.

Bescherming woonklimaat

14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, dat er geen roerende zaken in, op of bij worden geplaatst en dat deze niet worden

gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.
Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.
14.3 Het is huurder niet toegestaan:
a. in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;
c. in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde:
- hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld; hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben dan wel op te slaan of te houden voor een ander;
- qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde;
- andere strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het woonklimaat dan wel aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten dan wel de directe omgeving van het gehuurde. Huurder is zich er van bewust dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden kan leiden tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.
14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
14.7 Huurder is verplicht mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar aanleiding van klachten over overlast of hinder door de gebruikers van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of door andere omwonenden.

Milieu

15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.
15.2 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

16.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het hoogsegment betreft of indien het gehuurde zelfstandige woonruimte in het middensegment betreft en uit artikel 5.2 volgt dat de huurprijs aangepast wordt op basis van het

consumentenprijsindex (CPI):
- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging op grond van artikel 5.3 van de huurovereenkomst plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)1;
- wordt de op grond van artikel 5.3 van de huurovereenkomst gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt;
- treden partijen in overleg om te komen tot een inkorting van de in artikel 5.5 van de huurovereenkomst genoemde termijn van twee maanden indien de bekendmaking van het prijsindexcijfer door het CBS niet langer maandelijks plaatsvindt.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, meting en verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.

17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.

17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.

17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken leveranciers af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.

17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk kalenderjaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar, een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in de in dit artikel bedoelde kosten zelfstandig kan vaststellen.

17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht van de in dit artikel bedoelde kosten opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.10 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, na verstrekking van het in artikel 17.8 en 17.9 bedoelde overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
17.12 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten in de in artikel 7:261 lid 1 en 2 BW bedoelde gevallen.
17.13 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering 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.
17.14 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, water of warmte bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, water of warmte is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Beëindiging door opzegging

18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:271 lid 6 BW is de opzegtermijn voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden. Ingeval van tussentijdse opzegging door huurder op grond van artikel 5.6 van de huurovereenkomst bedraagt de opzegtermijn minimaal een maand.

Einde huurovereenkomst of gebruik

19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.
19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.
19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien dient huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan

verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.
19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.
19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.
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.
19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in euro's geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Waarborgsom

21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 11 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.
21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.
21.3 Indien de waarborgsom niet of niet geheel is aangesproken door verhuurder dient verhuurder de waarborgsom binnen veertien (14) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer, tenzij sprake is van één in de in artikel 7:261b BW genoemde gevallen.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

22.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
22.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.

Niet tijdige beschikbaarheid

23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.
23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met 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, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter, geen vergoeding voor de overige prestaties waarvoor servicekosten worden berekend die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde en geen energieprestatievergoeding verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

Appartementsrechten

24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen en op eerste verzoek een gebruikersverklaring ondertekenen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.
24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verzuim

25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Persoonsgegevens

26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet, zoals de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, of van een wettelijke bevoegdheid zoals de bevoegdheid om aangifte te doen van strafbare feiten. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar

aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten zoals de gemeente ingeval van toepassing van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening en de politie ingeval van het doen van aangifte, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Verhuurder beslist met inachtneming van het bepaalde in de toepasselijke wet- en regelgeving op een dergelijk verzoek. Voorts hebben betrokkenen het recht een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens in te dienen in verband met het verwerken van persoonsgegevens. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie

27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.
27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Verzoeken

28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

29. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

30. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
© ROZ 2025