

## **TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMST**

**van ten hoogste twee jaar ex artikel 7:271 lid 2**

**Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 1 van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst**

Gemeente 's-Hertogenbosch gevestigd te 's-Hertogenbosch, verder te noemen verhuurder, ten deze vertegenwoordigd door de Kabath vastgoedbeheer bv gevestigd te Apeldoorn, hierna te noemen: dKVB, enerzijds,

en ....., geboren op ..... te ....., verder te noemen: huurder, anderzijds

nemen het volgende in aanmerking:

### **ALTERNATIEF I**

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van ten hoogste twee jaar ex artikel 7:271 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 1 onder a van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, aangezien huurder uit het buitenland afkomstig is en in Nederland studeert;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

### **ALTERNATIEF II**

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van ten hoogste twee jaar ex artikel 7:271 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 1 onder a van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, aangezien huurder voor zijn/haar studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland wil wonen;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

### **ALTERNATIEF III**

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van ten hoogste twee jaar ex artikel 7:271 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 1 onder f van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, aangezien huurder een of meer minderjarige kinderen heeft en huurder niet langer een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert met de andere ouder van dat kind/die kinderen en huurder in de nabijheid van zijn/haar kind(eren) wil blijven wonen;
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

en verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

### Artikel 1. Het gehuurde en bestemming

- Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, de zelfstandige woning gelegen aan de ..... met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen, hierna te noemen: "het gehuurde".
- Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als tijdelijke huisvesting (woonruimte) ten behoeve van huurder. Huurder zal het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst naar behoren stofferen en meubileren en het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst van voldoende stoffering en meubilering voorzien houden. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde te wijzigen.

### Artikel 2. Duur en beëindiging van de huurovereenkomst

- De huurovereenkomst wordt **met ingang van** ..... aangegaan voor de duur van twee jaar en zal mitsdien **eindigend op** .....
- Beëindiging van de huurovereenkomst geschiedt van rechtswege door het verstrijken van de in lid a genoemde termijn of door opzegging door de huurder;

- c. Verhuurder zal huurder maximaal drie maanden en minimaal één maand voor het verstrijken van de in lid a genoemde termijn schriftelijk in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging.
- d. De opzegtermijn voor een opzegging door huurder bedraagt één maand en vindt plaats tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag;
- e. Onverminderd het in de voorafgaande leden bepaalde, kunnen verhuurder en huurder de huurovereenkomst te allen tijde met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hun nader overeen te komen datum.

### Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode en huurprijswijziging

- a. De betalingsverplichting van huurder bedraagt in totaal € ..... per maand en bestaat uit:
  - de huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde. Deze bedraagt bij de aanvang van deze huurovereenkomst € ..... per maand.
- b. Verhuurder ontvangt bij aanvang van de looptijd van deze overeenkomst een waarborgsom van **tweemaal** de maandhuur. De verhuurder restitueert de waarborgsom binnen veertien dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij (i) sprake is van schade die voor rekening van huurder komt, in welk geval verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening van aantoonbaar gemaakte kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert en/of (ii) huurder de verschuldigde huurprijs en/of servicekosten nog niet heeft voldaan, in welk geval verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening met deze nog door huurder verschuldigde kosten, restitueert. Verhuurder stelt huurder schriftelijk in kennis van een verrekening als bedoeld in de vorige volzin waarbij een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt.
- c. Huurder machtigt verhuurder om de verschuldigde huurprijs en servicekosten te incasseren middels een automatische incassodienstverlening die de verschillende bankinstellingen ter zake voeren. Deze incasso vindt telkens bij vooruitbetaling plaats op de eerste van de maand of de eerste maandag van de maand. Aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben is niet toegestaan. Indien er een huurachterstand ontstaat, strekt elke betaling in de eerste plaats tot aflossing van de huurschuld.
- d. Huurder zal zorgdragen voor de ongehinderde incasso door dKvb van de verschuldigde bedragen. Indien de incasso van voormelde bedragen gehinderd wordt, zal dKvb het voormelde bedrag verhogen met tenminste € 20,-- per gebeurtenis wegens administratie, rente- en incassokosten.
- e. Mocht huurder het niet eens zijn met een in opdracht van verhuurder uitgevoerde afschrijving, dan is huurder gerechtigd om zonder opgaaf van redenen binnen 56 dagen deze afschrijving ongedaan te laten maken door de bankinstelling bij welke huurder zijn/haar rekening voert. Huurder is verplicht verhuurder hier tevoren van in kennis te stellen.
- f. Indien het gehuurde een sociale huurwoning betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder steeds per 1 juli van enig jaar worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor sociale huurwoningen, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in dit artikel onder g. 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 een zelfstandige sociale huurwoning 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.
- g. Indien het gehuurde een middeldure huurwoning dan wel een huurwoning in de vrije sector betreft, is het onder f. van dit artikel gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per de datum die ligt een jaar ná de ingangsdatum en vervolgens jaarlijks aangepast met het door de overheid vastgestelde maximale huurverhogingspercentage als bedoeld in de artikelen 10 lid 4 (bij een middeldure huurwoning) dan wel 10 lid 3 (bij een vrije sectorwoning) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
- h. Voor het onderscheid tussen een sociale huurwoning, een middeldure huurwoning en een huurwoning in de vrije sector verwijst verhuurder huurder naar het betreffende overzicht

op de website van Rijksoverheid.nl (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-een-middenhuurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>).

i. Huurder is dKvB éénmalig een bedrag van **€ 95,--** verschuldigd als tegemoetkoming in de administratie- en verhuiskosten.

#### Artikel 4. Verplichtingen van verhuurder

a. Verhuurder stelt, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, op de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking aan huurder.

b. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beide ondertekend exemplaar van het procesverbaal van oplevering. Het procesverbaal van oplevering maakt deel uit van de overeenkomst.

c. Verhuurder maakt bij het begin van de huurovereenkomst een lijst van bevindingen over de toestand van het gehuurde en van de daarin aanwezige voorzieningen (opnamestaat of procesverbaal van oplevering). In het procesverbaal van oplevering wordt in elk geval melding gemaakt van:

- de staat waarin het gehuurde verkeert;
- de gebreken die door verhuurder zullen worden verholpen en de termijn waarbinnen dit gebeurt;

- de roerende en onroerende zaken die huurder van de vorige huurder overneemt.

d. Mocht om welke reden dan ook geen procesverbaal van oplevering worden opgemaakt, dan zal huurder geconstateerde gebreken aan het gehuurde binnen acht dagen na aanvang van de huurperiode schriftelijk aan verhuurder melden, bij gebreke waarvan huurder wordt vermoed het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

e. Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van een wettelijke bepaling en/of eisen van redelijkheid en billijkheid, is verhuurder niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard welke huurder door derden worden toegebracht.

f. Verhuurder mag gedurende de periode van de huurovereenkomst uitsluitend met toestemming van de huurder de woonruimte betreden, tenzij:

1°.er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;

2°.aan de woonruimte dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 220, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden uitgevoerd;

3°.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 huurder heeft ingestemd of waarvan de rechter heeft geoordeeld dat verhuurder daartoe een redelijk voorstel heeft gedaan;

4°.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 woonruimte plaatsvindt ten behoeve van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur als bedoeld in artikel 223 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

#### Artikel 5. Verplichtingen huurder

a. Huurder zal het gehuurde als goed huurder gebruiken en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte. Huurder zal de voorschriften en aanwijzingen van verhuurder ten aanzien van het gebruik van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van het feit dat hij zich niet aan deze verplichtingen houdt.

b. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder gehouden de tuin te gebruiken en handhaven als siertuin en deze, evenals een erf, loggia of balkon, niet te gebruiken voor de opslag van goederen. Het is huurder evenmin toegestaan de tuin, het erf, het terras, het balkon of de loggia te gebruiken voor de reparatie en/of opslag van (motor)voertuigen.

c. Huurder zal het gehuurde zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben en houden.

d. Huurder zal zich onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat deze schade veroorzaken aan het gehuurde en/of aan naburige woningen en andere gebouwen. Voorts is het huurder verboden schade te veroorzaken aan voorzieningen, zoals vuilcontainers, die zich op het terrein van het gehuurde bevinden. Huurder dient er voor zorg te dragen dat er voor omwonenden geen overlast, gevaar of hinder ontstaat ten gevolge van gedragingen door huurder, leden van zijn gezin, huisdieren of derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken en/of zich daarin met zijn goedvinden bevinden.

- e. Huurder is verplicht elke schade aan het gehuurde, door welke oorzaak dan ook ontstaan, terstond aan verhuurder te melden. Huurder is verplicht redelijke maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde als gevolg van brand, storm, wateroverlast, vorst en andere calamiteiten.
- f. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan daartoe zij kennelijk dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimte voor de lift, de brandladders, de ruimten voor centrale verwarmingsinstallatie en de ruimten voor de hydrofoor betreden of doen betreden, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kindervagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed et cetera aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- g. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) in gebruik te geven en/of onder te verhuren.
- h. Het is huurder niet toegestaan erfafscheidingen, schuren, getimmerde en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen. Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en een schotelantenne aan te brengen, tenzij hij tevoren de schriftelijke goedkeuring van verhuurder heeft verworven. Verhuurder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de constructie, de kleur, de maat, de plaats en de wijze van bevestiging.
- i. Huurder onthoudt zich in het gehuurde van het kweken en/of verhandelen van hennepplanten en/of van enig andere plant of narcoticum welke voorkomt in de Opiumwet en op de bij deze wet behorende lijsten.
- j. Huurder is niet bevoegd de inrichting of de gedaante van het gehuurde, waaronder de tuin, het terras of het balkon, geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde behoeft huurder te allen tijde voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, ook indien het veranderingen betreft die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Indien verhuurder haar toestemming onthoudt, kan huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de beoogde verandering(en).
- k. Verhuurder zal bij haar toestemming aangeven of huurder de verandering bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan dient te maken. Indien dit het geval is, is huurder gehouden bij het einde van de huurovereenkomst voor ongedaanmaking zorg te dragen en dient huurder het gehuurde in een toestand te brengen, die bij het einde van de huurovereenkomst redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.
- l. Indien huurder veranderingen aanbrengt zonder schriftelijke toestemming van verhuurder respectievelijk zonder machtiging van de rechter, is hij gehouden de veranderingen op eerste verzoek van verhuurder ongedaan te maken, bij gebreke waarvan huurder een direct opeisbare boete verbeurt ten bedrage van € 50,00, voor elke dag dat de overtreding voortduurt. De uit het aanbrengen respectievelijk het verwijderen van deze veranderingen voortvloeiende schade aan het gehuurde en kosten komen voor rekening en risico van huurder.
- m. Huurder dient voor eigen rekening alle reparaties en al het (groot)onderhoud te verrichten die verband houden met de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Voor gebreken aan de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, noch voor de daaruit voortvloeiende schade is verhuurder aansprakelijk.
- n. Indien huurder nalaat de voor zijn rekening komende werkzaamheden te (doen) verrichten of indien de betreffende werkzaamheden op onkundige of ondeugdelijke wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd om deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat huurder door verhuurder schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om de betreffende werkzaamheden alsnog zelf te verrichten binnen een redelijke termijn.
- o. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel gedogen,

is verhuurder gerechtigd deze terstond, zonder voorafgaande schriftelijke aanmaning als bedoeld in het vorige lid, en voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

p. Het is huurder niet toegestaan verbrandingsgassen op andere wijze dan via de aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.

q. Het is huurder niet toegestaan (huis)dieren, die hinder of overlast aan derden kunnen veroorzaken, in of bij het gehuurde te houden.

r. Huurder is jegens verhuurder, op gelijke wijze als voor eigen gedragingen, aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.

s. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, is huurder gehouden daarvan terstond schriftelijke mededeling aan verhuurder te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden.

t. **FACULTATIEF** : Het is de huurder op generlei wijze toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van dKvB de bij de onroerende zaak behorende NUTS-voorzieningen te gebruiken voor het opladen van een elektrische en/of hybride auto. Voor elke geconstateerde overtreding verbeurt de huurder ten behoeve van dKvB een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 350,-. Tevens is dKvB gerechtigd op grond van deze overtreding deze overeenkomst te beëindigen met inachtneming van de gebruikelijke opzegtermijn.

#### Artikel 6. Onderhouds- en reparatieverplichtingen verhuurder en huurder

a. De verplichting van verhuurder tot het opheffen van gebreken en/of het verrichten van reparaties en/of onderhoud is uitsluitend beperkt tot (nood)reparaties in het geval de veiligheid van huurder en diens huishouden en/of de veiligheid van derden in het geding is. Voorts is verhuurder gehouden er voor zorg te dragen dat het gehuurde wind- en waterdicht is.

b. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 208 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is verhuurder niet gehouden tot vergoeding aan huurder, de leden van zijn huishouden en/of derden die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden van de door een gebrek veroorzaakte schade aan het gehuurde, waaronder begrepen de aldaar aanwezige voorzieningen, installaties, apparatuur, leidingen, kabels, buizen, afvoer en riolering, dan wel aan zaken die zich in het gehuurde bevinden.

c. In geen geval heeft huurder recht op huurprijzvermindering over de periode dat sprake is van vermindering van het huurgenot ten gevolge van een gebrek in, aan of op het gehuurde. Artikel 207 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is dus niet van toepassing.

d. De eventueel noodzakelijke werkzaamheden zullen door verhuurder uitsluitend op basis van de standaarduitvoering van het gehuurde worden uitgevoerd. Indien en voor zover hierbij schade ontstaat aan het gehuurde en/of zaken die zich in het gehuurde bevinden, is verhuurder niet gehouden deze schade te vergoeden, tenzij sprake is van ernstige nalatigheid of opzet aan de zijde van verhuurder.

e. Voor rekening van huurder komt het verrichten van de kleine herstellingen aan het gehuurde, als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen).

f. Indien en voor zover onderhouds- en reparatiewerkzaamheden noodzakelijk zijn ten gevolge van nalatigheid, opzet, onachtzaamheid of onjuiste bewoning door huurder en/of zijn huisgenoten en/of door derden die met goedvinden van huurder het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden, zijn alle hiermee verband houdende kosten geheel voor rekening van huurder, ongeacht de aard en de omvang van die werkzaamheden.

g. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de voorschriften in acht van verhuurder en de overheid. Indien deze voorschriften niet (deugdelijk) in acht worden genomen en/of indien de werkzaamheden niet vakkundig worden uitgevoerd en wel zodanig dat dientengevolge schade aan het gehuurde en/of aan derden wordt veroorzaakt of dreigt, is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden op kosten van huurder alsnog uit te (laten) voeren of te (doen) herstellen.

#### Artikel 7. Schade en aansprakelijkheid

a. Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoer, rioleringen,

installaties, voorzieningen en apparatuur, dient huurder verhuurder terstond in kennis te stellen en is huurder verplicht om onverwijld passende en redelijke maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in, op of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan. Indien huurder nalaat verhuurder van de (dreigende) schade in kennis te stellen en/of passende en redelijke maatregelen te nemen, is hij gehouden aan verhuurder de door zijn nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

b. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan huurder, de leden van zijn huishouden en/of derden die zich met huurders goedvinden in het gehuurde bevinden, dan wel aan zaken die zich in het gehuurde bevinden, ten gevolge van het opheffen van gebreken, het verrichten van reparaties en/of (groot)onderhoud in/aan/op het gehuurde dan wel het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, storing, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, tenzij sprake is van ernstige nalatigheid of opzet aan de zijde van verhuurder.

c. Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder lid 1 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten in de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

d. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde, die is ontstaan als gevolg van het feit dat huurder tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet. Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde behoort geacht mede te omvatten de voorzieningen, apparatuur, installaties, leidingen, kabels, afvoeren en buizen die zich bevinden in/op de grond die bij het gehuurde behoort.

#### Artikel 8. Toegang tot het gehuurde. gedoogplicht

a. Op verzoek van verhuurder zal huurder de door of namens verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bezichtigen, hetzij in verband met de controle op eventuele gebreken, hetzij in verband met het verrichten van (onderhouds)werkzaamheden. Verhuurder zal met huurder in overleg treden over de datum en het tijdstip waarop de door verhuurder aangewezen personen het gehuurde wensen te bezichtigen, respectievelijk aldaar werkzaamheden wensen te verrichten.

b. Bedoelde werkzaamheden worden binnen een redelijke termijn tevoren aangekondigd. Zij worden uitgevoerd op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.

c. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, waaronder de tot het gehuurde behorende voorzieningen, installaties, apparatuur, leidingen, kabels, buizen, riolering en afvoeren, gedogen, alsmede alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan direct aangrenzende percelen, zonder daarvoor enige schadevergoeding en/of vermindering van de betalingsverplichting te kunnen vorderen.

d. Huurder is, indien de verhuurder tot verhuur na afloop van lopende huur of tot verkoop wenst over te gaan, verplicht te dulden dat aan de zaak de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

e. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor huurder in de gevallen als omschreven in dit artikel zoveel mogelijk wordt beperkt.

#### Artikel 9. Gemeenschappelijk of centraalantenne-inrichting

a. Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op een gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven of wijziging aan het systeem aan te brengen.

b. Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting 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 ontvangstoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

#### Artikel 10. Centrale verwarming en warmwatertapinstallatie

- a. Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwatertapinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorgdragen als een goed huurder.
- b. 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 installaties met toebehoren door huurder zelf, de leden van zijn huishouden en/of door personen die door huurder zijn aangewezen.
- c. Huurder is verplicht bij (dreigende) vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de (centrale) verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden. In geval 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.
- d. Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorgdragen voor het afsluiten van een serviceabonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het jaarlijkse onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft recht op inzage van dit serviceabonnement.
- e. Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwatertapinstallatie deel uitmaken van een groter systeem dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwatertapinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een serviceabonnement.
- f. Indien verhuurder zorg draagt voor het afsluiten van een serviceabonnement ten behoeve van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie of andere installaties, wordt bij afzonderlijke afspraak geregeld voor wiens rekening de daaraan verbonden kosten zijn.

#### Artikel 11. Hoofdelijkheid

- a. Indien meerdere personen deze huurovereenkomst ondertekenen, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst en/of de wet voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan een der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder, tenzij verhuurder uitdrukkelijk anders bepaalt.
- b. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook als de erfgenamen een rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.
- c. Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuuderschap, verliest zijn huuderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Hij blijft ook in dat geval hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de uit de huurovereenkomst en/of wet voortvloeiende verbintenissen. Een contractuele medehuuder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

### Artikel 12. Tekortkoming in de nakoming

- a. Indien huurder niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, is hij verhuurder de wettelijke rente verschuldigd over het betreffende bedrag gedurende de periode waarin huurder met betaling van dat bedrag in verzuim is, onverminderd de overige rechten van verhuurder als hierna omschreven.
- b. Indien één der partijen niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet voldoet, uitgezonderd de betalingsverplichting van huurder, zal de schuldeisende partij de schuldenaar bij schriftelijke aanmaning in gebreke stellen en de schuldenaar bij die gelegenheid een redelijke termijn gunnen om zijn verplichting alsnog na te komen. Een ingebrekestelling en nadere termijnstelling is niet vereist indien de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet of kan afleiden dat de schuldenaar in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten. Blijft nakoming binnen de overeengekomen dan wel binnen de nader gestelde termijn uit, dan is de schuldeiser, onverminderd diens overige rechten ingevolge de wet, gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Aan die beëindiging gaat slechts opzegging vooraf indien de wet dat vereist. Alle kosten, waaronder begrepen de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, zijn voor rekening van de schuldenaar.

### Artikel 13. Oplevering gehuurde

- a. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en onder afgifte van alle sleutels ter beschikking stellen aan verhuurder in dezelfde staat als vermeld in de opnamestaat die bij aanvang van de huurovereenkomst is gemaakt, behoudens normale slijtage. Bij het ontbreken van een proces verbaal van oplevering zal huurder het gehuurde in goede staat ter beschikking stellen.
- b. Huurder dient de door verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen. Huurder dient de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit op te leveren. Indien tot het gehuurde een tuin behoort, zal huurder de grond onvervuild en de tuin in behoorlijke staat - zonder kuilen of gaten - achterlaten.
- c. Tenminste twee weken voor het einde van de huurovereenkomst zal verhuurder een voorinspectie in het gehuurde uitvoeren. Huurder dient verhuurder daartoe in de gelegenheid te stellen. Van deze voorinspectie zal een rapport opgemaakt worden, waarin zal worden vastgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vóór het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden. Verhuurder en huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie en/of het inspectierapport niet wenst te ondertekenen, worden de daarin weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
- d. Uitgangspunt is dat de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden zijn verricht voor het einde van de huurovereenkomst, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden, dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat de huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van het gehuurde aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor het eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.
- e. Over de tijd die met de uitvoering van de in de vorige leden bedoelde werkzaamheden is gemeoid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende kosten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoedingen van verdere schade en kosten.
- f. Bij de uitoefening van hun rechten en verplichtingen als bedoeld in de leden a tot en met e zullen huurder en verhuurder rekening houden met de omstandigheid dat het gehuurde mogelijk binnen afzienbare tijd zal worden ingrijpend gerenoveerd of gesloopt. Dit lid is niet van toepassing op woningen welke niet ingrijpend gerenoveerd of gesloopt gaan worden.

g. Ten tijde van de daadwerkelijke oplevering zal opnieuw een proces verbaal van oplevering worden opgemaakt. In dit proces verbaal van oplevering worden de opgenomen meterstanden weergegeven, de door huurder ingeleverde sleutels vastgelegd en de definitieve staat van oplevering vastgesteld.

h. De na het einde van de huurovereenkomst, de oplevering van het gehuurde of de ontruiming van het gehuurde achtergebleven zaken gelden als door huurder afgestaan. Verhuurder is vrij om naar eigen inzicht over deze zaken te beschikken, zonder enige aansprakelijkheid harerzijds. Verhuurder is gerechtigd de zaken op kosten van huurder te verwijderen, te verkopen, te vernietigen of op te slaan. Verhuurder is niet gehouden de achtergebleven zaken in bewaring te nemen.

i. Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik van het gehuurde heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huurovereenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen en alle door haar noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren, zonder dat huurder deswege enige recht op schadevergoeding of andere rechten heeft, tenzij sprake is van ernstige nalatigheid of opzet aan de zijde van verhuurder.

#### Artikel 14. Adres- en woonplaatskeuze

a. Verhuurder mag het adres van het gehuurde beschouwen als het enige juiste adres van huurder, zolang huurder haar niet anders heeft bericht. Uitsluitend voor het geval huurder te eniger tijd geen woonplaats zal hebben in het gehuurde en evenmin een bekende werkelijke woonplaats zal hebben in de gemeente waarin het gehuurde is gelegen, kiest huurder voor alles wat de uitvoering van deze overeenkomst betreft woonplaats in het gehuurde.

#### Artikel 15. Overige bepalingen

a. De persoonsgegevens van huurder kunnen door verhuurder in een persoonsregistratie worden opgenomen en verwerkt.

b. Huurder zal klachten schriftelijk bij dKvB indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

c. Indien enige bepaling van de huurovereenkomst, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijft de huurovereenkomst voor het overige onverminderd van kracht, terwijl partijen voor wat betreft de ongeldige bepaling geacht worden datgene te zijn overeengekomen dat rechtsgeldig de strekking van de ongeldige bepaling het meeste nabij komt.

d. Huurder is verplicht binnen drie werkdagen na het sluiten van deze overeenkomst een contract aan te gaan met een energieleverancier voor de levering van gas, water en elektra ten behoeve van het gehuurde. Een kopie van het contract zendt huurder binnen een maand na het sluiten van het contract aan verhuurder.

e. Huurder is verplicht de energieleverancier bedoeld in het vorige lid tijdig te informeren over de datum waarop hij het gehuurde definitief verlaat.

f. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van een verplichting neergelegd in de vorige leden, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 100,00 voor elke kalenderdag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voorzover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

g. Voor de verschillende soorten huurovereenkomsten met de betreffende huur- en huurprijsbescherming, de mogelijkheden tot jaarlijkse huurverhoging en de wijze waarop de huurder de huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem kan berekenen, verwijst verhuurder 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>

Voor een overzicht van de onderwerpen, waaronder huurprijs, huurbescherming en onderhoud, waarvoor de huurder zich kan wenden tot de Huurcommissie of tot de kantonrechter verwijst verhuurder 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>

h. Voor de contactgegevens van het Gemeentelijk Meldpunt, bedoeld in artikel 4 van de Wet Goed Verhuurderschap, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen, verwijst verhuurder huurder naar de volgende website: <https://vng.nl/sites/default/files/2023-12/wgv-meldpunten-en-verordeningen.pdf>

i. Door ondertekening van deze huurovereenkomst verklaart huurder een afschrift te hebben ontvangen van de huisregels van dKvb en kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan, alsmede object specifieke informatie over de (onderhouds)technische situatie en mogelijk daaruit volgende (veiligheids)risico's.

Aldus overeengekomen en getekend te Apeldoorn / ....., DATUM

.....  
(dKvb)

.....  
(huurder)