Huurovereenkomst

Woonstichting De Key, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen De Key

en

xxxx, geboren op **xxxx**, dagstudent aan de xxxx te xxxx (nummer van bewijs van inschrijving: xxxx)

nemen het volgende in aanmerking:

a De Key is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet en stelt zich statutair onder meer specifiek de huisvesting van studenten ten doel;

b De Key heeft om deze doelstelling te realiseren een aantal wooneenheden uit haar bezit, waaronder de onderhavige wooneenheid, specifiek bestemd voor de huisvesting van personen die als dagstudent ingeschreven staan bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO, universitair) in Amsterdam en omstreken (ROA-gebied);

c In Amsterdam en omgeving is een groot tekort aan huisvesting voor studenten. De Key ontwikkelt plannen om in deze structurele behoefte te kunnen voorzien. In afwachting van deze definitieve maatregelen heeft De Key het plan opgevat om op deze locatie containers te plaatsen bestemd voor de tijdelijke huisvesting van studenten;

d Burgemeester en Wethouders hebben op xxxx aan De Key een vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om, in afwijking van het terzake geldende bestemmingsplan en voor de duur van ten hoogste vijf jaren – derhalve tot uiterlijk xxxx – , containers op voornoemde locatie te plaatsen bestemd voor huisvestingsdoeleinden voor studenten;

e na het verstrijken van de termijn genoemd in D. is De Key verplicht alle containers, waaronder de container waarin het gehuurde is gevestigd, te verwijderen van de voornoemde locatie;

f huurder heeft aangetoond als dagstudent te zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling als bedoeld onder B.;

g huurder heeft aangetoond per xxxx een studie te volgen bij een onderwijsinstelling als bedoeld onder B.;

h omdat doorstroming in de voor studenten bestemde wooneenheden noodzakelijk is om haar doelstelling te kunnen (blijven) realiseren, wenst De Key, zonder af te doen aan de wettelijke regels, de duur van de verhuur van haar voor studenten bestemde wooneenheden te beperken tot de duur van de studie plus een half jaar uitloop, met dien verstande dat de duur van deze huurovereenkomst niet langer zal zijn dan de termijn waarvoor aan De Key vrijstelling is verleend als bedoeld onder D.;

i huurder is zich ervan bewust dat De Key het verhuurde na beëindiging van de studie door huurder zo spoedig mogelijk weer beschikbaar wenst te krijgen voor de huisvesting van een woningzoekend persoon die als dagstudent ingeschreven staat bij een instelling voor vervolgonderwijs als bedoeld onder B. en huurder stemt met deze doelstelling in;

VOORBEELD

j huurder is zich ervan bewust dat De Key ernaar streeft de huurovereenkomst uiterlijk zes maanden na beëindiging van de inschrijving als dagstudent bij een instelling voor vervolgonderwijs te doen eindigen;

k huurder is zich er voorts van bewust dat De Key gehouden is het gehuurde en de (andere) containers waarin studentenwooneenheden zijn gevestigd na het verstrijken van de in D. genoemde termijn te hebben verwijderd;

l huurder spant zich maximaal in en laat niets na om de kans op het vinden van passende vervangende huisvesting na beëindiging van de studie respectievelijk na het verstrijken van de in D. genoemde termijn zo groot mogelijk te doen zijn.

en verklaren het volgende te zijn overeengekomen

Artikel 1 **Huur en verhuur van de studentenwooneenheid; bijzondere verplichtingen huurder**

1.1 De Key verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt
- a de woning met aan- en toebehoren aan
  xxxx
- b het medegebruik van de in het gebouw/complex aanwezige algemene ruimten, verder te noemen het gehuurde

1.2 De overeenkomst gaat in met ingang van **xxxx** en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat de totale huurtijd gedurende welke De Key aan huurder het huurgenot van deze of een andere studentenwooneenheid van De Key wenst te verschaffen ten hoogste de duur van de studie met een uitloop van zes maanden bedraagt (als aangegeven in de considerans onder H.)en met dien verstande dat de totale huurtijd gedurende welke De Key aan huurder het huurgenot wil en kan verschaffen maximaal de termijn bedraagt waarvoor aan De Key vrijstelling is verleend (als aangegeven in de considerans onder D.).

1.3 Zowel huurder als De Key kunnen de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

1.4 Indien huurder de huurovereenkomst na staking, voltooiing of anderszins beëindiging van de studie niet uiterlijk tegen het einde van de zesde maand na het verstrijken van de inschrijvingsduur van huurder aan de onderwijsinstelling door opzegging beëindigt, zal De Key de huurovereenkomst aan huurder opzeggen op de grond dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, te weten verhuur aan een woningzoekende dagstudent.

1.5 Huurder is verplicht De Key onverwijld schriftelijk op de hoogte te brengen van beëindiging van de inschrijving van huurder als dagstudent aan een instelling van vervolgonderwijs, als bedoeld onder B van de considerans. Ook is huurder verplicht De Key onverwijld schriftelijk te informeren indien hij zich op enig moment inschrijft als dagstudent bij een andere onderwijsinstelling als waar huurder zich bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ingeschreven.

1.6 Indien huurder nalaat De Key overeenkomstig het vorige lid te informeren, beschouwen partijen dat als een tekortkoming in de nakoming van deze huurovereenkomst die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

1.7 Onverminderd het bepaald in artikel 1.5 en 1.6, verklaart huurder geen bezwaar te hebben tegen het verstrekken van informatie door de onderwijsinstelling als bedoeld onder B van de considerans aan De Key over het al dan niet ingeschreven staan bij de onderwijsinstelling. Huurder is gehouden om op eerste schriftelijke verzoek informatie aan De Key te verstrekken waaruit blijkt dat huurder als dagstudent staat ingeschreven bij een onderwijsinstelling als bedoeld onder B van de considerans.

VOORBEELD

1.8 De Key zal de huurovereenkomst tijdig, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor aan haar de vrijstelling is verleend als bedoeld onder D. van de considerans, aan huurder opzeggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:274 e.v. van het Burgerlijk Wetboek om aldus aan haar wettelijke verplichting te kunnen voldoen om de containers te verwijderen van de onderhavige locatie na het verstrijken van de termijn waarvoor aan De Key vrijstelling is verleend.

Artikel 2 **De huurprijs en bijkomende kosten**

2.1 De betalingsverplichting van huurder bedraagt per maand **€** xxxx en bestaat uit:
- de huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde en
- de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten (=servicekosten).

2.2 De huurprijs voor het enkele gebruik van het gehuurde bedraagt **€** xxxx per maand. Indien de Minister belast met de zorg voor de Volkshuisvesting een afwijkende huurprijs vaststelt, treedt die huurprijs met ingang van de daarvoor vastgestelde datum in de plaats van de huurprijs die in deze overeenkomst wordt genoemd.

2.3 De huurprijs kan worden gewijzigd conform de regels neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2.4 Indien het gehuurde een woning met een geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van De Key voor het eerst op 1 juli 2008 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk maximale toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

2.5 Het voorschot op de servicekosten bedraagt bij afsluiting van deze overeenkomst **€** xxxx per maand. Dit bedrag bestaat deels uit jaarlijkse verrekenbare voorschotten op de werkelijke kosten en voor het overige uit vaste vergoedingen. Een overzicht van de door of vanwege De Key voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

2.6 Aan bijkomende kosten voor leveringen en diensten worden per jaar de werkelijke kosten en de vaste vergoedingen in rekening gebracht. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex en de leveringen en diensten tevens betrekking hebben op andere in dit complex gelegen ruimten, stelt De Key het naar haar oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in die kosten vast. De Key hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meerdere van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

2.7 De Key wijzigt zonodig het voorschotbedrag voor de servicekosten met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. In geval van een wijziging van de omvang en/of de aard van de leveringen en diensten ontvangt huurder de berekening die aan de wijziging ten grondslag ligt, dan wel een overzicht van de in het voorafgaande jaar in rekening gebrachte servicekosten.

2.8 Betaling van de verschuldigde huurprijs en servicekosten dient maandelijks bij vooruitbetaling voor de eerste dag van de maand plaats te vinden. Indien er een huurachterstand ontstaat, strekt elke huurbetaling in de eerste plaats tot aflossing van de schuld.

2.9 Huurder stemt er in toe dat de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel door De Key langs automatische weg via een bankgiro- of Postbank-incassomachtiging wordt geïncasseerd. Vóór ingang van het huurcontract dient deze machtiging in het bezit te zijn van De Key. Indien de maandelijkse huurbetalingen op enig moment anders dan door middel van automatische incasso plaatsvinden, is De Key gerechtigd hiervoor de redelijke kosten aan huurder in rekening te brengen.

VOORBEELD

2.10 De Key verstrekt huurder jaarlijks, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan De Key kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt De Key de kosten over die andere periode in het betreffende overzicht op. Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

2.11 De Key biedt huurder op zijn verzoek de gelegenheid, gedurende een maand na het verstrekken van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan.

2.12 Het verschil tussen het in rekening gebrachte bedrag en het door huurder betaalde voorschot zal, indien het lager is dan het voorschot, met de verschuldigde huurprijs worden verrekend. Indien het bedrag hoger is dan de voorschotbetalingen zal huurder het door hem verschuldigde bedrag binnen een nader door De Key aan te geven termijn aan De Key terugbetalen.

2.13 Bij het einde van de huurovereenkomst vindt eventuele verrekening als bedoeld onder artikel 2 lid 11 plaats. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat per maand één twaalfde deel van de jaarlijkse servicekosten door huurder zijn gemaakt.

2.14 Ter beperking van de hoogte van de servicekosten is De Key gerechtigd in de maanden juni, juli en augustus de collectieve centrale verwarmingsinstallatie buiten gebruik te stellen, maar zal daar in een bepaald pand of complex niet toe overgaan als minimaal 30% van de huurders schriftelijk verzoekt om de collectieve centrale verwarmingsinstallatie gedurende deze maanden in bedrijf te houden.

2.15 Indien De Key één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden of inkrimpen, dan wel de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- het belang van De Key bij de wijziging, uitbreiding of inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- De Key tijdig de huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging, uitbreiding of inkrimping heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, en
- de wijziging, uitbreiding of inkrimping van het pakket dan wel van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag niet wezenlijk afwijkt van hetgeen tussen partijen is overeengekomen.

2.16 Huurder is in ieder geval gebonden aan de wijziging, uitbreiding of inkrimping dan wel de wijziging van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag, indien deze betrekking heeft op leveringen of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging, uitbreiding of inkrimping dan wel de wijziging van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van De Key dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing vorderen van de rechter omtrent de redelijkheid van het voorstel. Laat de huurder dit na, dan is hij aan het voorstel van De Key gebonden.

2.17 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen, uitbreiden of inkrimpen, verklaart De Key zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

VOORBEELD

- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding of inkrimping zodanig is dat De Key in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, haar toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of inkrimping uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging, uitbreiding of inkrimping dan wel de wijziging van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag heeft ingestemd.

2.18 In de gevallen bedoeld in artikel 2 leden 14, 15 en 16 is huurder gehouden aan een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 3 **Verplichtingen van De Key**

3.1 De Key stelt op de overeengekomen datum het gehuurde, behoudens overmacht, ter beschikking aan huurder. De Key draagt er zorg voor dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

3.2 Bij het begin van de huur wordt door De Key en huurder gezamenlijk een lijst van bevindingen (opleveringstaat) opgemaakt over de toestand van het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen. Zowel huurder als De Key ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar. De opleveringstaat maakt deel uit van de overeenkomst en is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Mocht om welke reden dan ook geen opleveringsstaat worden opgemaakt, dan zal huurder alsnog geconstateerde gebreken van het gehuurde binnen acht dagen na aanvang van de huurperiode schriftelijk aan De Key melden, bij gebreke waarvan huurder wordt vermoed het gehuurde in goede staat, onbeschadigd en zonder gebreken te hebben ontvangen.

3.3 De Key is gehouden op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde of de daarin aanwezige voorzieningen te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van De Key zijn te vergen. De eventueel noodzakelijke werkzaamheden zullen door De Key uitsluitend op basis van de standaarduitvoering van het gehuurde worden uitgevoerd.

3.4 Indien De Key met het verhelpen van de gebreken als bedoeld in het vorige lid in verzuim is, dan is huurder gerechtigd de noodzakelijke reparatie(s) zelf te (laten) verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op De Key te verhalen, desgewenst door deze in mindering op de huurprijs te brengen. Alvorens huurder overgaat tot het verrichten van de noodzakelijke reparatie(s) informeert hij De Key schriftelijk, onder gespecificeerde opgave van de te verrichten werkzaamheden, de daarmee gepaard gaande kosten en van de overlast die de werkzaamheden voor omwonenden met zich (kunnen) brengen.

3.5 De verplichting als bedoeld in lid 3 geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan huurder gehouden is noch ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens De Key aansprakelijk is.

3.6 Indien en voor zover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid, overbewoning of onjuist gebruik door huurder of derden, die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van huurder, ongeacht de aard en omvang van de werkzaamheden.

WORKSHEET

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

Artikel 4 **Verplichtingen van de huurder**

4.1 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder. Het is huurder niet toegestaan andere personen te laten inwonen en om het gehuurde een andere bestemming te geven.

4.2 Huurder dient het gehuurde daadwerkelijk, behoorlijk, overeenkomstig de bestemming en zelf als hoofdverblijf te gebruiken. Hij zal daarbij de voorschriften van De Key ten aanzien van het gebruik van het gehuurde en de installaties en voorzieningen die zich in het gehuurde bevinden in acht nemen. Gebruik als pied-à-terre en een hoofdverblijf elders is niet toegestaan. Op de huurder rust de bewijslast dat hij/zij onafgebroken hoofdverblijf in de woning heeft behouden.

4.3 Huurder zal het gehuurde naar behoren stofferen en meubileren.

4.4 Indien tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder gehouden de tuin deugdelijk te gebruiken en te onderhouden. Het is huurder niet toegestaan de tuin, het balkon of het terras te gebruiken voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan de tuin, het balkon of het terras te gebruiken voor de opslag en/of reparatie van (motor)voertuigen.

4.5 Huurder plaatst geen zaken in of aan de gemeenschappelijke ruimten.

4.6 Huurder biedt zijn huisvuil aan volgens de regels gesteld door of namens de overheid.

4.7 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Key niet toegestaan het gehuurde voor een deel of in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Daaronder begrepen het onderverhuren, doorverhuren, in gebruik geven, verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Het "in gebruik geven aan derden" wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. De huurder is niet bevoegd een eventueel bij de woning behorende schuur, berging, zolder en dergelijke tot woon –en/of verblijfsruimte te bestemmen.

4.8 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 4.7 verbeurt hij aan verhuurder

4.9 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt indirect een boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van 45 euro per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle onrechtmatig verkregen inkomsten door verhuur van de door huurder gehuurde woning of een of meerdere onderdelen hiervan aan verhuurder af te dragen. Woonstichting De Key heeft te allen tijde het recht te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met dit artikellid. De huurder moet daaraan zijn medewerking verlenen. De bewijslast dat de huurder onafgebroken hoofdverblijf in de woning heeft behouden rust op de huurder.

4.10 Het is huurder niet toegestaan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een ander af te staan en/of over te dragen, tenzij hij hiervoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van De Key heeft verkregen.

4.11 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in het vorige lid, verbeurt hij aan De Key een direct opeisbare boete, per kalenderdag dat de overtreding voortduurt. De boete is gelijk aan driemaal de op dat moment geldende huurprijs per dag met een minimum van € 50,00 per dag, onverminderd het recht van De Key om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

VOORBEELD

4.12 Huurder dient er voor te zorgen dat er voor omwonenden geen overlast, gevaar of hinder ontstaat ten gevolge van gedragingen door huurder of derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.
4.13 Indien huurder gebreken of schade 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 De Key te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan De Key zal vergoeden.
4.14 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die schade veroorzaken aan het gehuurde, de daarin aanwezige installaties en voorzieningen, de gemeenschappelijke ruimten en aan naburige woningen en wooneenheden.
4.15 Huurder is verplicht adequate maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde als gevolg van brand, storm, wateroverlast, vorst en andere calamiteiten, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan De Key zal vergoeden.
4.16 Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.
4.17 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.
4.18 Bij splitsing in appartementsrechten van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is huurder gehouden de voorschriften omtrent het gebruik uit de splitsingsakte en het splitsingsreglement na te leven. Indien een voorschrift tot stand komt dat strijdig is met (een regeling uit) de huurovereenkomst, prevaleert het betreffende voorschrift boven de huurovereenkomst en is huurder jegens De Key gehouden tot naleving van het voorschrift.
4.19 Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde is gelegen aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van De Key zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen.

Artikel 5 **Onderhouds- en reparatieplicht van de huurder**

5.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in, op of aan het gehuurde. Deze werkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht “Onderhoud aan uw kamer/woning” dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.
5.2 Huurder verricht de voor zijn rekening komende werkzaamheden naar de eisen van deugdelijk en goed werk. Huurder neemt daarbij de voorschriften in acht van De Key en van de overheid. Worden deze voorschriften niet in acht genomen of worden de werkzaamheden niet of niet vakkundig uitgevoerd, zodanig dat daardoor direct schade aan het gehuurde of aan derden wordt veroorzaakt of dreigt te worden veroorzaakt, is De Key gerechtigd de bedoelde werkzaamheden op kosten van huurder alsnog te (laten) uitvoeren, zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst is vereist. Voorts komen alle overige kosten als gevolg van onvakkundige uitvoering voor rekening van huurder.

Artikel 6 **Het aanbrengen van veranderingen en voorzieningen door de huurder**

6.1 Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van De Key geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde of bijbehorende voorzieningen. Onder het aanbrengen van voorzieningen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook het aanbrengen van zonweringen, luiken, het plaatsen van (schotel)antennes en het leggen van parket, plavuizen of andersoortige harde vloerbedekking.
6.2 De Key zal slechts de in het vorige lid bedoelde toestemming weigeren als de voorgenomen verandering:
   a blijvende schade aan het gehuurde kan toebrengen, en/of
   b een doeltreffend woningbeheer bemoeilijkt, en/of
   c de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen, en/of

VOORBEELD

d in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder elk voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling, en/of
e hinder of overlast aan derden kan veroorzaken.

6.3 De Key kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies alsmede voorwaarden betreffende de oplevering bij het einde van de huur.

6.4 De Key zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de verandering bij het einde van de overeenkomst ongedaan gemaakt moeten worden. De Key is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie voor de nakoming van die verplichting te verlangen.

6.5 Veranderingen die huurder heeft aangebracht zonder voorafgaande toestemming van De Key, dan wel in strijd met de door De Key aan zijn toestemming gestelde voorwaarden, zullen op eerste aanzegging van De Key door huurder ongedaan worden gemaakt. Indien huurder daarmee in gebreke blijft en de aard van de verandering zodanig is dat daardoor direct schade aan het gehuurde of derden wordt veroorzaakt, is De Key gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder alsnog te (laten) uitvoeren, zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst is vereist.

6.6 De Key zal zijn beslissing schriftelijk en, ingeval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder meedelen.

6.7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

Artikel 7 **Het aanbrengen van veranderingen en voorzieningen door De Key**

7.1 Wanneer van overheidswege aan De Key dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen gedogen. Deze verplichting geldt eveneens indien De Key dringende werkzaamheden aan het gehuurde wenst uit te voeren of indien De Key krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeven van een naburig erf. De Key zal huurder tijdig informeren over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de duur van de werkzaamheden. De Key draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk wordt beperkt. In dringende gevallen is De Key gerechtigd, zonodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden. Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

7.2 Indien De Key buiten het geval bedoeld in het vorige lid, het gehuurde, het complex of het gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, dan zal huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen en de daarmee gemoeide werkzaamheden gedogen, ook indien deze in het gehuurde zelf moeten worden uitgevoerd. Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

7.3 Alvorens tot uitvoering van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden over te gaan, doet De Key huurder een schriftelijk voorstel waarin de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum van de uitvoering en de duur van de werkzaamheden zijn vermeld. Het voorstel vermeldt voorts de redenen waarom De Key de werkzaamheden wenst uit te voeren en de consequenties die de veranderingen zullen hebben voor de huurprijs en/of de servicekosten. Indien de in lid 2 bedoelde werkzaamheden tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid betreft, wordt het voorstel in elk geval vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

VOORBEELD

7.4 Indien huurder niet instemt met het voorstel als bedoeld in het vorige lid, kan hij, binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van De Key dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel, bij gebreke waarvan huurder aan het voorstel van De Key is gebonden en hij de daaruit voortvloeiende werkzaamheden zal moeten gedogen.

7.5 De instemming van huurder met een voorstel van De Key als bedoeld in dit artikel betekent niet dat De Key gehouden is de in het voorstel genoemde werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.6 Voor zover door De Key voorzieningen worden getroffen en/of veranderingen worden aangebracht aan het gehuurde resp. aan het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt waardoor het woongerief wordt vermoed te zijn gestegen, is De Key gerechtigd de huurprijs te verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door De Key bestede kosten van die voorzieningen en/of veranderingen, met dien verstande dat de nieuwe huurprijs niet hoger mag zijn dan die, welke bij toepassing van de terzake geldende wettelijke regelingen, als redelijk is aan te merken. Huurder zal de huurverhoging accepteren en betalen met ingang van de eerste maand volgende op die waarin de voorzieningen en/of veranderingen zijn gereedgekomen.

7.7 De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van De Key om de overeenkomst op te zeggen op de grond dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor renovatie, waaronder sloop met vervangende nieuwbouw, voorzover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden vermeld in artikel 7:274 BW.

Artikel 8 **Toegang tot het gehuurde, gedoogplicht**

8.1 Op verzoek van De Key zal huurder door De Key aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bekijken, hetzij in verband met de controle op eventuele gebreken, hetzij in verband met het uitvoeren van werkzaamheden.

8.2 De in het vorige lid bedoelde bezoeken en werkzaamheden worden, binnen een redelijke termijn, van tevoren aangekondigd. Zij worden uitgevoerd op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.

8.3 Huurder is gehouden bezichtigingen van het gehuurde te dulden indien De Key voornemens is het gehuurde te verkopen of tegen het einde van de met huurder gesloten huurovereenkomst te verhuren. De Key informeert huurder tijdig over het voorgenomen tijdstip van bezichtiging. De bezichtiging zal plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 uur en 18.00 uur. Op eerste schriftelijke verzoek van De Key is huurder gehouden de gebruikelijke ‘te koop’ of ‘te huur’ borden aan of bij het gehuurde te gedogen. Indien huurder in strijd handelt met deze verplichtingen dan wel bezichtigingen van het gehuurde verhindert of bemoeilijkt, dan verbeurt huurder aan De Key een direct opeisbare boete ten bedrage van 50 euro per overtreding dan wel per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van De Key om nakoming van de verplichtingen dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen..

Artikel 9 **Aansprakelijkheid**

9.1 De Key is niet aansprakelijk voor schade aan huurder of derden die zich in het gehuurde bevinden of zaken, veroorzaakt door weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, conflicten, oorlogen, aanslagen en andere calamiteiten.

9.2 Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan voor zover die schade het gevolg is van een hem toe te rekenen tekortschieten in het nakomen van een verplichting uit deze overeenkomst en de wet. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de grond die bij het gehuurde hoort.

VOORBEELD

9.3 Huurder is gehouden tot het afsluiten en instandhouden van een adequate inboedelverzekering. Schade die onder de reikwijdte en dekking valt van de door huurder afgesloten verzekering wordt door De Key in beginsel niet vergoed.

9.4 Huurder is aansprakelijk voor alle kosten en schade van De Key en huurder zal De Key vrijwaren tegen alle vorderingen van derden veroorzaakt door of verband houdend met door huurder aangebrachte objecten. In ieder geval komen voor rekening van huurder alle door De Key gemaakte en te maken kosten gemoeid met de verwijdering, afvoer en de eventuele opslag van de objecten, evenals alle kosten verband houdend met het herstel in de oorspronkelijke toestand van de buitenzijde van het gehuurde. Schade die onder de reikwijdte en dekking valt van de door huurder afgesloten verzekering dan wel schade die normaliter onder de reikwijdte en dekking valt van een inboedelverzekering wordt in beginsel door De Key niet vergoed.

Artikel 10 **Opzeggen van de huurovereenkomst**

10.1 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op iedere dag van de maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, of door persoonlijk een schriftelijke huuropzegging bij De Key in te leveren.

10.2 De opzeggingstermijn die huurder in acht moet nemen bedraagt één maand.

10.3 De door De Key in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maximum van zes maanden. De opzegging door De Key vindt plaats tegen de eerste dag van een kalendermaand.

10.4 Huurder en De Key kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 11 **Het opleveren van het gehuurde door de huurder**

11.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en, onder afgifte van alle sleutels en eventuele codekaarten, ter beschikking stellen in dezelfde staat als vermeld in de opleveringsstaat die bij de aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, behoudens normale slijtage en geoorloofde veranderingen. Bij het ontbreken van een opleveringsstaat zal huurder het gehuurde schoon, onbeschadigd, geheel ontruimd, vrij van rechten en in goede staat ter beschikking stellen, onder afgifte van alle sleutels en eventuele codekaarten.

11.2 Tenminste twee weken voor het einde van de huurovereenkomst zal De Key een voorinspectie in het gehuurde uitvoeren. Huurder dient De Key daartoe in de gelegenheid te stellen. Van deze voorinspectie zal een rapport opgemaakt worden, waarin zal worden vastgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden en welke aangebrachte veranderingen ongedaan gemaakt moeten worden. Dit inspectierapport wordt aan huurder overhandigd.

11.3 Bij het einde van de huurovereenkomst zal er wederom een inspectie plaatsvinden. Het daarvan opgemaakte rapport wordt aan huurder ter hand gesteld. Indien blijkt dat huurder niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventuele ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, is De Key gerechtigd alle tengevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden en verrichtingen op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

11.4 Ten aanzien van veranderingen die tijdens de huurtijd door huurder zijn aangebracht zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- De Key kan vorderen dat veranderingen die zonder haar toestemming zijn aangebracht door huurder ongedaan gemaakt worden;
- De Key kan vorderen dat veranderingen die mét haar toestemming zijn aangebracht toch ongedaan gemaakt worden:
  - a Indien De Key respectievelijk de rechter bij het verlenen van toestemming de voorwaarde heeft gesteld dat deze veranderingen bij het einde van de huur ongedaan moeten worden gemaakt of

VOORBEELD

voorwaarden heeft gesteld waaraan huurder niet of niet behoorlijk heeft voldaan, of

b indien huurder de voorwaarden neergelegd in de brochure “Uw woning, uw wensen” niet of niet behoorlijk in acht heeft genomen, of

c indien huurder niet heeft voldaan aan zijn onderhoudsverplichting zoals die is vastgelegd in de artikelen 5 en 6 van deze overeenkomst.

11.5 Huurder is te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits zulks gedaan wordt zonder beschadiging van het gehuurde en het gehuurde in een toestand wordt gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.

11.6 De na de oplevering resp. de ontruiming van het gehuurde in het gehuurde achtergebleven zaken gelden als door huurder afgestaan. De Key is vrij om naar eigen inzicht over deze zaken te beschikken, zonder enige aansprakelijkheid harerzijds. De Key is gerechtigd de zaken op kosten van huurder te verwijderen, te vernietigen of op te slaan, tenzij het De Key bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. De Key is niet gehouden de achtergebleven zaken voor huurder in bewaring te nemen.

Artikel 12 **Inspraak en overleg; geschillen**

12.1 Op grond van het bepaalde in artikel 18 van het Besluit Beheer Sociale Huursector stelt De Key huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over onderwerpen van beleid die voor huurders van wezenlijk belang zijn, overeenkomstig de bepalingen van het daarvoor op enig moment geldende Reglement van De Key, welk reglement geen deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

12.2 Op grond van het bepaalde in artikel 16 van het Besluit Beheer Sociale Huursector kan huurder klachten en geschillen voorleggen aan een voor dat doel ingestelde Commissie, overeenkomstig de bepalingen van het daarvoor op enig moment geldende Reglement van De Key, welk reglement geen deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

12.3 De Key zendt huurder op diens verzoek de tekst van de Reglementen, genoemd in artikel 12 de leden 1 en 2.

Artikel 13 **Verzuim**

13.1 Indien één van de partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, toerekenbaar blijft tekortschieten in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en de huurovereenkomst op haar rust, komen alle daaruit voortvloeiende kosten en schade, waaronder begrepen de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte, voor rekening van de tekortschietende partij.

13.2 Vanaf de dag dat het verzuim is opgetreden, is de tekortschietende partij wettelijk rente verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom.

VOORBEELD

Artikel 14 **Voortzetting van de huurovereenkomst**

14.1 Indien sprake is van voortzetting van de huurovereenkomst op grond van de artikelen 266 (echtgenoot of geregistreerd partner), 268 (overlijden huurder) en 269 (onderhuur) van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek, is degene die de huurovereenkomst voortzet gehouden hiervan onmiddellijk schriftelijke mededeling aan De Key te doen. Bij gebreke van deze (tijdige) mededeling is degene die de huurovereenkomst voortzet een direct opeisbare boete aan De Key verschuldigd van Euro 50 per dag, vanaf de dag dat deze mededeling gedaan had kunnen worden tot aan de dag dat De Key constateert dat de huurovereenkomst op grond van een van deze wetsartikelen is voortgezet.

Artikel 15 **Adres en woonplaatskeuze**

15.1 De Key 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 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 16 **Nietigheid**

16.1 Indien enige bepaling van deze overeenkomst, om welke reden dan ook, geheel of gedeeltelijk ongeldig is, dan blijft de overeenkomst 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 meest nabij komt.

Artikel 17 **Persoonsregistratie**

17.1 Huurder geeft De Key hierbij toestemming om zijn persoonsgegevens in een persoonsregistratie op te (doen) nemen en te (doen) verwerken. De Key gebruikt contactgegevens van de huurder voor interne doeleinden en voor klantonderzoeken in opdracht van De Key. De gegevens zullen conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens worden behandeld. Indien u een geheim telefoonnummer en/of bezwaren heeft dat uw telefoonnummer aan een onderzoeksbureau wordt verstrekt dan kunt u dit doorgeven aan De Key.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op xxxx.

Huurder:	Woonstichting De Key:
xxxx	A. Millenaar Hoofd verhuur

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen die een onverbrekelijk deel uitmaken van deze huurovereenkomst:

Bijlagen
- overzicht leveringen en diensten
- overzicht “Onderhoud aan uw woning”

VOORBEELD