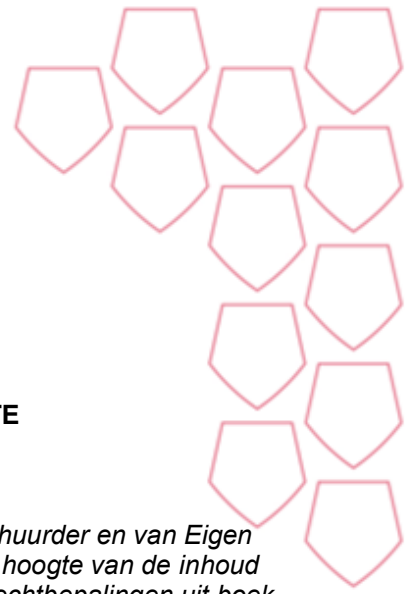




ALGEMENE VOORWAARDEN SOCIALE WOONRUIMTE d.d. 15 december 2024

In deze algemene voorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld, van u als huurder en van Eigen Haard als verhuurder. Lees deze goed door, want volgens de wet bent u op de hoogte van de inhoud nu u ze heeft ontvangen. Naast deze algemene voorwaarden zijn ook de huurrechtbepalingen uit boek 7 Burgerlijk Wetboek van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing vanaf 15 december 2024.

Artikel 1: Algemene voorwaarden horen bij de huurovereenkomst

1.1 toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst staat dat de voorwaarden van toepassing zijn.

1.2 strijdige bepalingen

Wijkt de inhoud van de huurovereenkomst af van de inhoud van de algemene voorwaarden? Dan gaan de bepalingen in de huurovereenkomst voor.

1.3 nietig beding

Als een bepaling uit de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden voor het overige van toepassing. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt dan wat partijen volgens de wet en de omstandigheden van het geval van elkaar mochten verwachten.. Voor zaken waarover in de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden geen afspraken zijn gemaakt gelden de wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan wettelijke bepalingen komen partijen in redelijk overleg tot een nadere regeling.

1.4 wijzigingsbeding

Verhuurder behoudt zich het recht voor om de algemene voorwaarden te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden en/of bij gewijzigd beleid. Verhuurder zal de gewijzigde algemene voorwaarden aan huurder versturen. De wijzigingen zijn 8 weken na kennisgeving bindend voor partijen, tenzij huurder binnen 8 weken de huurovereenkomst opzegt.

Artikel 2: Meer dan één huurder

2.1 meerdere huurders

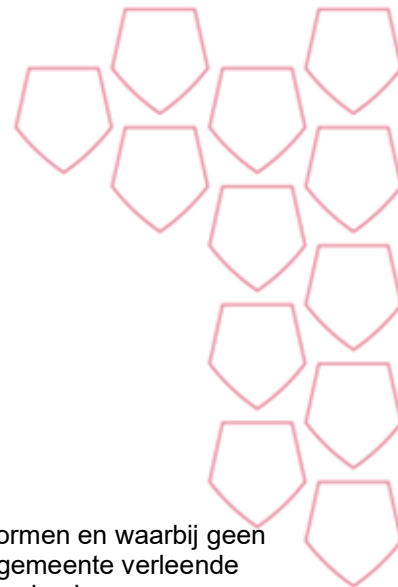
In de aanhef van de huurovereenkomst staan de huurders vermeld. De huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht op huur. Zij kunnen dat recht gelijktijdig uitoefenen met respect van elkaars rechten.

2.2 huurprijs met meerdere huurders

De huurprijs en de bijkomende kosten vormen samen de totaalprijs voor het gehuurde. Als de overeenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) de volledige huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.

2.3 hoofdelijke aansprakelijkheid

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de hele huurprijs. De huurders zijn daarnaast aansprakelijk voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst inclusief eventuele bijlage(s) en de wet voortvloeien.



2.4 woningdelen

Er is sprake van woningdelen als meerdere personen – die geen huishouden vormen en waarbij geen sprake is van inwoning - een woning delen op basis van een daarvoor door de gemeente verleende vergunning. Huurders die een woning huren waarop woningdelen van toepassing is, dragen er zorg voor dat huurders zich houden aan de in de vergunning genoemde voorwaarden en de voorschriften van de verhuurder. Dit betekent ook dat er niet mag worden afgeweken van het aantal personen waarvoor is de vergunning is afgegeven. Huurders moeten daarom tijdig een nieuwe huurder zoeken indien er een huurder vertrekt. Woningdelen zonder vergunning en/of toestemming van de verhuurder is niet toegestaan.

2.5 beëindiging

Om de huurovereenkomst te beëindigen moet de schriftelijke opzegging aan of door alle huurders worden gedaan. Huurders kunnen alleen samen opzeggen, tenzij verhuurder ermee akkoord gaat dat slechts één of een aantal huurders de huurovereenkomst opzegt.

2.6 aanvraag medehuuderschap

Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuuderschap aangevraagd worden. Verhuurder beoordeelt aan de hand van de wet in ieder specifiek geval of medehuuderschap kan worden verleend.

Indien huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract aangaat is huurder verplicht verhuurder hierover adequaat te informeren.

2.7 voortzetting huurovereenkomst na overlijden huurder

Indien huurder is overleden en er een achterblijvende samenwoner in de woning achterblijft is deze achterblijvende samenwoner verplicht verhuurder van het overlijden van de huurder in kennis te stellen. Indien de achterblijvende samenwoner de huurovereenkomst wenst over te nemen, dient hiervoor een schriftelijk verzoek te worden ingediend bij verhuurder. Verhuurder beoordeelt aan de hand van de wet in ieder specifiek geval of de huurovereenkomst kan worden overgenomen.

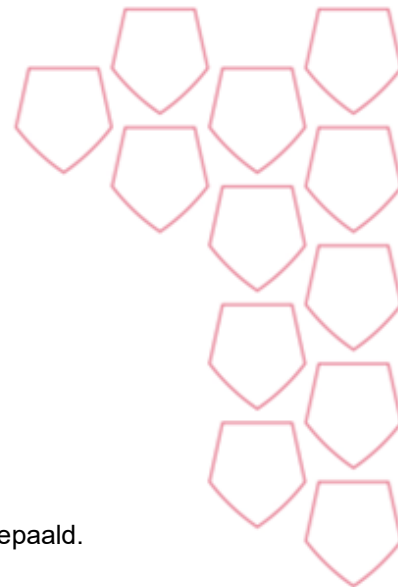
Artikel 3: Accepteren en ontvangst woning

3.1 ingangsdatum

Huurder ontvangt op de ingangsdatum van de huurovereenkomst de sleutels van het gehuurde van de verhuurder, tenzij dit geen werkdag is. Huurder ontvangt in dat geval op de eerstvolgende werkdag het gehuurde van verhuurder.

3.2 melding gebreken

Wanneer huurder na de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebreken in de woning constateert moet dit binnen 14 dagen - bij voorkeur schriftelijk - aan verhuurder worden gemeld. In geval huurder niet binnen 14 dagen melding van de gebreken maakt, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken door huurder is ontvangen. Verhuurder zal gebreken in de woning zo spoedig mogelijk verhelpen.



Artikel 4: Huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd op de manier zoals deze door de wet is bepaald.

Artikel 5: Servicekosten

5.1 maandelijks voorschot

Verhuurder kan de verschuldigde voorschotbedragen voor servicekosten wijzigen. Dit is mogelijk vanaf de maand die volgt op de maand waarin het laatste kostenoverzicht is verstrekt.

5.2 jaarlijkse afrekening

Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten van het afgelopen jaar. Verhuurder streeft ernaar deze afrekening binnen de eerste zes maanden na het einde van het jaar aan huurder te verstrekken. Daarbij wordt ook de wijze waarop dit wordt berekend vermeld. De kosten zijn naar soort uitgesplitst. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en betaalde voorschotten door huurder worden dan verrekend, tenzij het een betaalde vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds.

5.3 bindende wijzigingen

Huurder is verplicht aan een wijziging van de servicekosten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag te betalen. Dit geldt alleen in gevallen waarin de wijziging van toepassing is op servicekosten die alleen aan meerdere huurders gezamenlijk zijn te leveren. Bovendien moet minimaal 70% van die huurders met de wijziging hebben ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging instemt, kan binnen acht weken na ontvangst van de brief van verhuurder over de wijziging een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel.

5.4 wijzigingen servicekosten op verzoek huurder

Als huurder de servicekosten wil veranderen of uitbreiden, gaat verhuurder daarmee in ieder geval akkoord, op voorwaarde dat:

- het belang van huurder bij de verandering of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag weigeren, en
- de voorgestelde verandering of uitbreiding niet uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan hoeft te worden gerealiseerd, en
- minimaal 70% van de huurders binnen het complex of het betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde verandering of uitbreiding heeft ingestemd.

5.5 verhoging servicekosten

In de gevallen bedoeld in de derde lid en het vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich ook akkoord met een mogelijk daaruit komende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag. De verhoging moet redelijk zijn en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de verandering of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 6: Verplichtingen verhuurder

6.1 onderhoud

Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit:

- onmogelijk is, of
- er uitgaven nodig zijn die redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen (bijvoorbeeld: te hoge kosten), of
- de gebreken door de huurder moeten worden verholpen volgens deze algemene voorwaarden, de huurovereenkomst of de wet.



Eigen Haard zal gebreken zo spoedig mogelijk verhelpen, afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

6.2 huurgenot / derden

Verhuurder verschaft huurder gedurende de huurtijd het rustig huurgenot van het gehuurde.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor versterking van het huurgenot door derden conform artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.

6.3 schadevergoeding

Verhuurder is aansprakelijk voor de gevolgschade van een gebrek, indien het gebrek conform artikel 7:208 Burgerlijk Wetboek toerekenbaar is aan de verhuurder.

Artikel 7: verplichtingen huurder / verbodsbepalingen

7.1 huurbetaling

Huurder betaalt de huur altijd vooruit. Op de eerste dag van de maand moet het hele huurbedrag (de huurprijs en servicekosten) op de rekening staan van verhuurder. Verrekening door huurder is niet toegestaan, tenzij sprake is van een situatie als in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.2 goed huurderschap

Huurder zal zich als goed huurder gedragen.

7.3 bestemming gehuurde

Huurder zal het gehuurde, overeenkomstig de bestemming gebruiken. Dit geldt ook voor alle aanhorigheden (schuurtjes, boxen, zolders etc.) en de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Huurder zal deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder uitdrukkelijk niet toegestaan (zolder)bergingen te gebruiken als woon- of slaapruiimte. Dit geldt niet voor zolders met een vaste trap in eengezinswoningen.

Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde helemaal of gedeeltelijk bedrijfsmatig te gebruiken. Onder bestemmingswijziging en/of bedrijfsmatig gebruik vallen in ieder geval:

- het aanleggen en/of exploiteren van een hennepkwekerij
- het bedrijven van een pension (hotel, bed & breakfast)
- het gebruik van de woning als pied-à-terre
- het (doen) bedrijven van prostitutie

Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter starten.

7.4 hoofdverblijf

Huurder zal het gehuurde zelf bewonen en de woning daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Dit betekent dat huurder in de periode van een jaar tenminste vier maanden in de woning verblijft. Deze vier maanden hoeven niet aaneengesloten te zijn. Indien verhuurder gegronde redenen heeft om aan te nemen dat huurder niet zijn hoofdverblijf op het gehuurde heeft of heeft gehad, is huurder verplicht bewijs te leveren dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden of heeft gehad. Hierbij wordt bij voorbaat aangenomen dat huurder geen rechtens te respecteren belang meer heeft bij het aanhouden van het gehuurde, indien huurder hier niet langer zelf verblijft.

7.5 huisbewaring

In geval huurder langer dan 3 maanden geen gebruik zal maken van het gehuurde (bijvoorbeeld bij re-en emigratie, detentie, proef-samenwonen, werken in buitenland, etc.), heeft huurder de mogelijkheid om vooraf schriftelijk huisbewaring aan te vragen bij verhuurder. Verhuurder beoordeelt de aanvraag en verbindt voorwaarden aan haar eventuele toestemming voor huisbewaring.



7.6 inschrijving bij de gemeente

Huurder moet zich inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Ook de personen die behoren tot het huishouden van de huurder moeten zich via de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het gehuurde in te schrijven.

7.7 overlast

Huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast, hinder of gevaar wordt veroorzaakt door huurder, personen van zijn huishouden, huisdieren of door derden die zich met goedvinden van huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast, hinder of gevaar vallen in ieder geval:

- het veroorzaken van geluidsoverlast
- het uiten van intimidaties of bedreigingen
- (doen) bedrijven van prostitutie
- voederen van dieren
- het storten dan wel achterlaten van afval en etensresten in de , gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van het gehuurde
- dealen van verdovende middelen, waaronder ook lachgas, in gemeenschappelijke ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde
- het veroorzaken van stankoverlast

7.8 Kinderen in seniorencomplexen

Het is huurder niet toegestaan om in een woning, welke deel uitmaakt van een seniorencomplex, (klein)kinderen of minderjarige neefjes en nichtjes te laten inwonen en overnachten, tenzij er sprake is van een korte logeerpartij of incidenteel overnachten wegens oppassen. Huurder kan verhuurder in uitzonderlijke situaties schriftelijk verzoeken hierop een uitzondering te maken.

7.9 gemeenschappelijke ruimten

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van (elektrische) tweewielers, scootmobiel, kindercar's, handcar's, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard ook, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet huurder dat toch, dan zal verhuurder deze zaken verwijderen op kosten van huurder.

7.10 tuin als opslagruimte

Het is huurder niet toegestaan de tuin, of andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van onder meer voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder. Doet de huurder dit toch, dan zal verhuurder een procedure bij de rechter starten met als inzet deze zaken te laten verwijderen op kosten van de huurder.

7.11 agressie

Huurder dient zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van de verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

7.12 inrichting

Huurder voorziet het gehuurde van meubilering, vloerbedekking en stoffering.

7.13 vloerbedekking

In een etagewoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluidsdemping is. Huurder plaatst onder een harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag, ter voorkoming van geluidsoverlast. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidvermindering van 10 decibel, gebaseerd op het in Nederland voorgeschreven toetsingscriterium, zoals vastgelegd in de huidige NEN(-EN-ISO)-norm. Huurder toont op verzoek van verhuurder een document waaruit blijkt dat de vloer aan deze normen voldoet.



7.14 nutsvoorzieningen

Huurder sluit de woning aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en houdt de woning aangesloten. Wanneer verhuurder schade lijdt doordat de woning niet is aangesloten op de nutsvoorzieningen, is huurder hiervoor aansprakelijk.

7.15 onderverhuur

1. Het is huurder verboden het gehuurde, al dan niet tijdelijk, in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik af te staan. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter starten.

2. Indien huurder in strijd heeft gehandeld met hetgeen onder 1 is vermeld dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd. Deze boete bedraagt maximaal € 5000,-. Het boetebedrag kan door Eigen Haard worden gematigd afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

7.16 vakantieverhuur

Het is huurder ook niet toegestaan het gehuurde tijdelijk voor kortdurende periode(s) te verhuren als vakantieverblijf aan derden. Vakantieverhuur (bijvoorbeeld via Airbnb of Wimdu) wordt hetzelfde gesanctioneerd zoals bepaald in lid 15 van dit artikel.

7.17 kamerverhuur

Het is huurder verboden om een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, zonder schriftelijk toestemming van de verhuurder.

7.18 inkomsten uit onderverhuur

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat alle door onderhuur verkregen inkomsten als schade van verhuurder worden aangemerkt die door huurder aan verhuurder dienen te worden afgedragen.

7.19 verdovende middelen

1. Het is huurder niet toegestaan in, op en/of aan het gehuurde (inclusief aanhorigheden) hennep te (doen) of laten kweken, drogen of knippen, of andere (voorbereidings)activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter starten.

2. Indien huurder op bedrijfsmatige wijze hennep heeft geteeld in het gehuurde dan wel op andere wijze in het kader van de Opiumwet het gehuurde bedrijfsmatig heeft gebruikt, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd. Deze boete bedraagt € 10.000,-.

3. Het is huurder niet toegestaan vanuit het gehuurde, danwel in de algemene ruimte of in de directe omgeving van het gehuurde verdovende middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te (laten) gebruiken. Ook het verhandelen en (doen) gebruiken van lachgas is niet toegestaan.

7.20 explosieve stoffen

Het is huurder niet toegestaan in of op het gehuurde (inclusief aanhorigheden) explosieve stoffen op te slaan. Hieronder vallen onder andere, maar niet uitsluitend, vuurwerk en tanks voor de opslag van distikstof(mono)oxide (lachgas). Als huurder in strijd handelt met deze bepaling, dan zal verhuurder een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter starten.

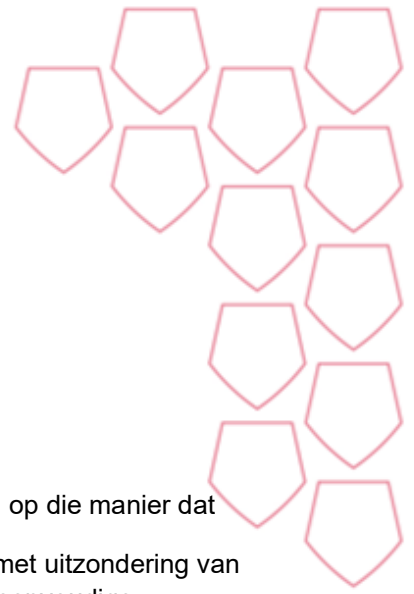
Artikel 8: Kleine herstellingen

8.1 besluit kleine herstellingen

Kleine en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn voor rekening van huurder, conform het besluit kleine herstellingen en zoals beschreven op de website van verhuurder.

8.2 opvolgen voorschriften overheid en verhuurder

Huurder voert de werkzaamheden zoals bedoeld in het eerste lid zorgvuldig uit en volgt daarbij de voorschriften van de overheid en verhuurder. Als de werkzaamheden naar het oordeel van verhuurder op onzorgvuldige wijze zijn uitgevoerd, dan komen de kosten van het weer in goede staat brengen van het gehuurde voor rekening van huurder.



Artikel 9: Tuin

9.1 onderhoud tuin

Huurder verricht het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, op die manier dat deze een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- de tot het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.

9.2 tuin en burennrecht

Huurder gebruikt de tuin in alle gevallen met inachtneming van de bepalingen van het Burennrecht in het Burgerlijk Wetboek en toepasselijke publiekrechtelijke regelingen. Huurder: plant bomen, heesters en heggen op een afstand conform geldende (plaatselijke/gemeentelijke) verordening;

- zorgt ervoor dat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd.
- zal recht van overpad verlenen en/of gedogen van en naar omliggende woningen op de door verhuurder te bepalen wijze.
- Indien een publiekrechtelijke regeling heeft bepaald dat slechts een bepaald deel van de tuin mag worden betegeld/geasfalteerd dan wel anderszins dient te worden voorzien van groen, is huurder verplicht zich hieraan te houden.

9.3 aansprakelijkheid schade

De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door tekortschieten in de verplichtingen onder lid 1 en 2 van dit artikel.

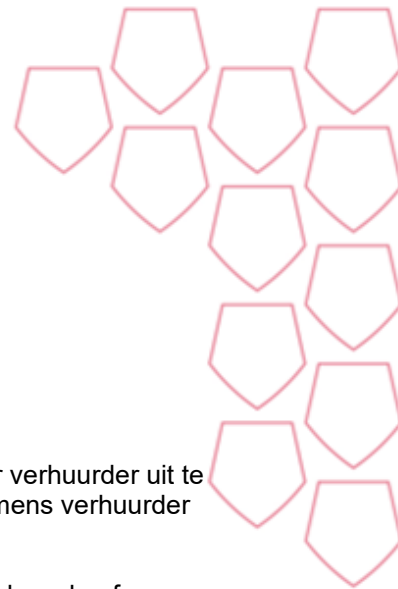
Artikel 10: schade aan het gehuurde

10.1 aansprakelijkheid schade gehuurde

De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde behoort, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is tegenover de verhuurder op dezelfde manier als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden op of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.

10.2 daken en goten

Het is niet toegestaan goten en daken te betreden.



Artikel 11: uitvoeren van werkzaamheden door of namens verhuurder

11.1 gedoogplicht

Huurder laat verhuurder het gehuurde betreden met het oog op (mogelijk) door verhuurder uit te voeren werkzaamheden. Onder verhuurder wordt ook verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

11.2 dringende werkzaamheden

Huurder zal alle dringende werkzaamheden (artikel 7:220 lid 1 BW) aan het gehuurde of aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Deze verplichting geldt ook wanneer verhuurder krachtens art. 5:56 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf.

11.3 vermindering huurprijs of schadevergoeding

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding door het uitvoeren van de werkzaamheden zoals omschreven in lid 1 en 2.

Artikel 12: renovatie

12.1 renovatie met behoud van huurovereenkomst

Wanneer verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen (artikel 7:220 lid 2 BW). Dit voorstel wordt bij complexgewijze renovatie (artikel 7:220 lid 3 BW) vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd (akkoord gaat). Verhuurder informeert huurder per brief wanneer 70% van de huurders akkoord is met het voorstel.

Heeft huurder ingestemd met het voorstel? Dan is huurder verplicht medewerking te verlenen bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

Heeft huurder niet ingestemd het voorstel? Dan heeft de huurder de mogelijkheid om binnen 8 weken na ontvangst van de brief de rechter om een beslissing over de redelijkheid van het voorstel te vragen. Doet huurder dit niet, dan is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

12.2 vermindering huurprijs of schadevergoeding

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding door het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden.

12.3 renovatie zonder behoud van huurovereenkomst

Indien renovatie van het gehuurde niet mogelijk is met behoud van huurovereenkomst, dan heeft verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik op te zeggen (artikel 7:274 lid 1 sub c BW).

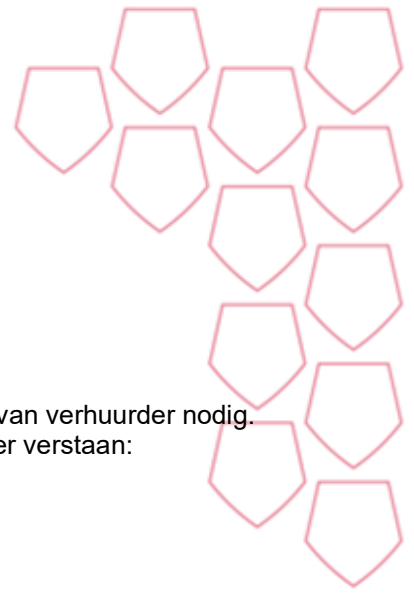
12.4 werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming

Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.2. van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 12.1 van deze voorwaarden.

Artikel 13 zelf aangebrachte voorzieningen – klusrecht huurder

13.1 zelf aangebrachte voorzieningen

Huurder mag veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan zijn te maken aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen. Dit geldt niet wanneer het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige



veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder het aanbrengen van overige veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- buitenzonweringen aanbrengen;
- buitenantennes, zendmasten, schotelantennes en dergelijke plaatsen;
- isolatievoorzieningen treffen;
- kunststof kozijnen en deuren schilderen of daarin gaten boren;
- een afzuigkap plaatsen op het ontluchtingskanaal of een ventilator plaatsen in de beglazing;
- het aanbrengen van vloerbedekking die aard- en nagelvast is (zoals o.a. stenen vloeren, natuursteen, tegels, plavuizen, houten vloeren of siergrind)
- vloerverwarming aanbrengen;
- zonnepanelen aanbrengen;
- airco aanbrengen.

13.2 afwijzing verzoek zelf aangebrachte voorziening

Verhuurder weigert de in het vorige lid bedoelde toestemming als de voorgenomen verandering:

- de belangen schaadt van verhuurder. Onder deze belangen vallen ook de belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders;
- in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- overlast aan omwonenden kan veroorzaken;
- onrechtmatig is;
- blijvende schade kan toebrengen aan de woning of aan het aanzien van de woning dan wel aan het aanzien van het (gedeelte van het) complex, waarin de woning ligt.

13.3 onderbouwing beslissing.

Verhuurder bericht huurder over zijn beslissing. Als geen toestemming wordt verleend geeft de verhuurder aan waarom dat zo is.

13.4 verhuurder kan voorwaarden stellen aan toestemming

Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden stellen, die betrekking kunnen hebben op:

- de toe te passen constructie en materialen;
- de wijze van uitvoeren;
- onderhoud van de verandering;
- verzekeringen, belastingen en overheidsheffingen;
- aansprakelijkheden;
- de oplevering bij het einde van de huur;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen

13.5 einde huur

Huurder is verplicht veranderingen die hij heeft aangebracht bij het einde van de huur te verwijderen en/of herstellen, tenzij anders met de verhuurder is afgesproken of als de opzichter bij de voorinspectie in het kader van het einde van de huurovereenkomst aangeeft dat de verandering in stand kan blijven.

13.6 verwijderen/herstellen van veranderingen zonder toestemming

Veranderingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, moet huurder op eerste aanzegging van verhuurder verwijderen en/of herstellen.



13.7 verwijderen in verband met werkzaamheden verhuurder

Huurder is verplicht, op zijn kosten, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op verzoek van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende, onderhouds-, of renovatiewerkzaamheden door of namens verhuurder.

13.8 eigen rekening en risico schade

Huurder brengt veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Huurder is aansprakelijk voor de eventuele schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

13.9 onderhoud en reparatie

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de veranderingen die hij heeft aangebracht, tenzij huurder en verhuurder anders hebben afgesproken.

13.10 veranderingen vorige huurder

Voornoemde leden zijn ook van toepassing op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 14: beëindiging huurovereenkomst

14.1 opzegging door verhuurder

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van drie maanden. Die termijn wordt elk jaar dat de overeenkomst duurt met een maand verlengd tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft in de opzeggingsbrief en/of exploot één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.

14.2 instemming beëindiging

In de opzegging verzoekt de verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk te verklaren of hij instemt met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in met beëindiging, dan start de verhuurder een gerechtelijke procedure bij de rechter om de huurovereenkomst te laten beëindigen.

14.3 opzegging door huurder

Huurder kan opzeggen op elke grond en op elke dag tenzij deze dag valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd op de eerstvolgende werkdag. Voor huurder geldt een opzeggingstermijn van één volledige kalendermaand.

14.4 datum ontvangst

Huurder kan de huurovereenkomst schriftelijk, digitaal of mondeling opzeggen. Verhuurder zal vervolgens de opzegging schriftelijk bevestigen. De opzegtermijn wordt berekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging.

14.5 bezichting

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichting van het gehuurde.

14.6 wederzijds goedvinden

Huurder en verhuurder kunnen altijd de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.

Artikel: 15 Oplevering en inspectie

15.1 oplevering bij einde huur

De huurder is verplicht het gehuurde, zijnde de woonruimte met aan- en toebehoren, bij einde van de huurovereenkomst (bezem)schoon en ontruimd en onder afgifte van alle sleutels weer aan de verhuurder op te leveren, tenzij partijen andere afspraken hebben gemaakt.

15.2 staat van oplevering

De huurder levert het gehuurde op in de staat zoals huurder deze bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, met uitzondering van veranderingen en toevoegingen die zijn toegestaan en wat door ouderdom verloren is gegaan of beschadigd.



15.3 voor- en eindinspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder samen het gehuurde inclusief tuin en aanhorigheden inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij deze voorinspectie zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door de huurder moeten worden uitgevoerd. Het inspectierapport bevat tevens de geschatte kosten van herstel wanneer huurder deze niet uitvoert voor het einde van de huurperiode. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport. De eindinspectie zal plaatsvinden op de laatste huurdag.

15.4 veranderingen aan het gehuurde

De volgende regels gelden wanneer huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen heeft aangebracht:

- veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 13, door huurder worden verwijderd of hersteld;
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft aangegeven, zie ook artikel 13;
- huurder mag door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 13 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft aangegeven.

15.5 herstel door verhuurder

Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen conform lid 1 tot en met 4 heeft voldaan, zal verhuurder zonder huurder daar nogmaals op de wijzen, de noodzakelijke (herstel) werkzaamheden op kosten van huurder (laten) uitvoeren.

15.6 achtergelaten zaken

Verhuurder heeft het recht alle zaken die bij het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde aanwezig zijn op kosten van huurder te verwijderen zonder huurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn en zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Een en ander met uitzondering van zaken waarvan verhuurder uitdrukkelijk bekend is dat de opvolgende huurder die overneemt.

15.7 schade na weigering oplevering

Houdt de huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde onrechtmatig onder zich, dan kan de verhuurder over tijd dat hij het gehuurde mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de huurprijs. Ook kan verhuurder volledige schadevergoeding vorderen. Daaronder valt onder andere gemiste huurinkomsten.

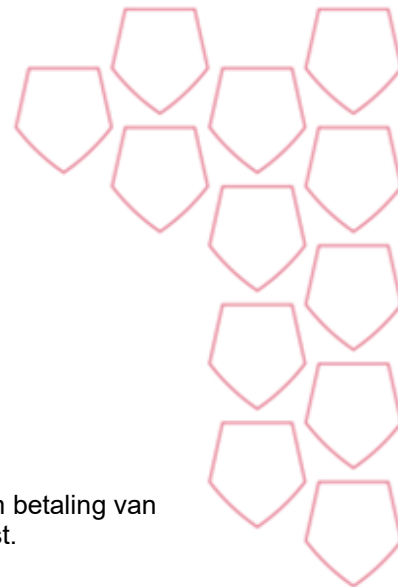
Artikel 16: niet aanwezig voor gemaakte afspraak

16.1 kosten huurder bij niet nagekomen afspraak

Verhuurder kan kosten in rekening brengen bij huurder wanneer huurder niet in het gehuurde aanwezig is of geen toegang tot het gehuurde verleent aan verhuurder, of door verhuurder ingehuurde derden, in verband met een gemaakte afspraak.

16.2 kosten verhuurder bij niet nagekomen afspraak

Wanneer verhuurder niet aanwezig is op een gemaakte afspraak met huurder, kan huurder de door hem redelijkerwijs gemaakte kosten verhalen op verhuurder.



Artikel 17: Verzuim

17.1 verlopen termijn

Huurder is in verzuim als een termijn verloopt. Het gaat hierbij onder andere om betaling van huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

Artikel 18: Splitsing in appartementsrechten

18.1 opvolgen voorschriften en besluiten

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften en besluiten van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren over het gebruik op te volgen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is van een coöperatie.

18.2 verstrekken voorwaarden

Verhuurder verstrekt huurder de voorwaarden en de stukken zoals genoemd in lid 1 bij aangaan van de huurovereenkomst en bij eventuele wijzigingen daarin. Het huurrecht blijft van toepassing.

Artikel 19: Belasting en andere heffingen

19.1 belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- alle huurdersgerelateerde milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

19.2 betaling belastingen

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

