

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN BIJ HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**Het toepassingsbereik van deze voorwaarden***Artikel 1*

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder*Artikel 2***2.1.**

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4.

De huurder die samen met één of meer andere personen 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. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuuder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen. Hiervan kan worden afgeweken indien de verhuurder en de andere huurders hiervoor schriftelijk toestemming geven.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde*Artikel 3***3.1.**

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3. Lid 1

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en 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 heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.3 lid 2

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:

1. Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder – in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen- zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
2. Verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en indien nodig de huurdersorganisatie overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1.

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2.

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 206 van het Burgerlijk Wetboek is de verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Lid 1

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Onder hoofdverblijf wordt verstaan het dagelijks feitelijk gebruik van de woning door de huurder zelf, onder andere door daadwerkelijk in de woning te verblijven, door dagelijks in de woning de nacht door te brengen, in de woning te koken en de maaltijden te gebruiken, alsmede vanuit de woning zijn zaken te regelen. Het is niet toegestaan het gehuurde als tweede woning of vakantiewoning te gebruiken.

Als huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit schriftelijk aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem zal vertegenwoordigen en die in zijn plaats de woning in deze periode zal beheren waarbij hij onder meer eventuele gebreken onverwijld aan verhuurder zal melden, de woning regelmatig schoon zal houden, de tuin in verzorgde staat zal houden en schade aan de woning zal voorkomen.

Lid 2

Huurder is verplicht een boete aan verhuurder te betalen van € 500,- bij het niet hebben van de woning als hoofdverblijf. Deze boete is van toepassing voor elke maand (de eerste maand na aanvang van de huurovereenkomst uitgezonderd) dat de woning niet het hoofdverblijf was.

6.5.

Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen, e.d.) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen.

Liftgebruik bij verhuizing dient in overleg met de huismeester (indien aangesteld) geregeld te worden.

6.6.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe ruimten en terreinen behoren waarop de huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd of niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of aanwijzingen van de verhuurder zijn bestemd.

De huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de hydrofoor betreden of doen betreden.

Het is de huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagen, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

Verhuurder is bevoegd om, als de huurder – ondanks hiervoor twee maal een aanmaning te hebben ontvangen – de zaken niet verwijderd, de verwijdering en opslag van de zaken op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Indien de ten onrechte geplaatste zaken niet op één persoon zijn te herleiden, geldt de verplichting om deze te verwijderen ten aanzien van alle bewoners die gebruik maken van de betreffende ruimte.

6.7.

Het is de huurder niet toegestaan in bergingen waar de stroomvoorziening is aangesloten op een gezamenlijke exploitatiemeter elektrische apparaten zoals koelkasten en diepvriesapparaten aan te sluiten, anders dan voor kortstondig gebruik. Hiervoor is wel schriftelijk toestemming van de verhuurder nodig. Tot kortstondig gebruik wordt onder meer gerekend het opladen van een scootmobiel of elektrische fiets. De kosten van het opladen kunnen worden doorberekend aan de huurder. Hiervoor zal eventueel een apart contract worden afgesloten.

6.8.

In die complexen waar vanwege de verhuurder op eigen erf een parkeerplaats is gelegen, is de huurder verplicht daar zijn auto te parkeren.

6.9.

De huurder is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet bevoegd:

1. In of bij het gehuurde enigerlei nering of bedrijf uit te oefenen;
2. In of op het gehuurde dieren te houden die last of ongerief kunnen veroorzaken.
3. Om meer huisdieren in het gehuurde te houden dan waarvoor de woning redelijkerwijs geschikt is en de huurder in staat is deze te verzorgen. Indien door het houden van huisdieren de woning vervuild wordt dan wel stank in c.q. om de woning waarneembaar is komen partijen overeen dat in dat geval mag worden aangenomen dat in de woning teveel huisdieren worden gehouden waardoor de huurder de dieren niet meer zal mogen houden in het gehuurde en dient te verwijderen uit het gehuurde.
4. In of (na) bij het gehuurde mogen geen dieren worden gehouden van een soort dat in de wet is aangewezen als beschermde diersoort en/of waarvan het houden strafbaar is gesteld, dan wel van een soort dat niet als (huis)dier gehouden mag worden gelet op de regelgeving betreffende de volksgezondheid of anderszins. Bij niet nakoming van deze bepaling zal de verhuurder overgaan tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.10.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Voorts is huurder aan verhuurder een boete verschuldigd van € 500,- per maand vanaf datum geheel of gedeeltelijke onderhuur c.q. in gebruik geven. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

6.11.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.12.

Lid 1.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere drugs (zoals XTC) te (laten) kweken, drogen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van deze bepaling kan verhuurder een boete opleggen van maximaal € 4.500,-.

Lid 2.

Bij overtreding van het in lid 1 genoemde zal de huurder worden gevraagd de huurovereenkomst op te zeggen. Indien hieraan geen gehoor wordt gegeven zal de verhuurder de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden.

De regels van het Regionaal Vangnet (bijlage 1) zijn hierop van toepassing.

Lid 3.

Alle kosten die direct of indirect uit deze overtreding voortvloeien zullen bij de huurder in rekening worden gebracht.

6.13.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.14.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.15.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

7.1.1. In de bijlage "Besluit kleine herstellingen" is een overzicht opgenomen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde kleine herstellingen. Deze bijlage die door de huurder is ontvangen, maakt deel uit van de huurovereenkomst.

7.2 Indien tot de woning een privé-tuin behoort, zijn de bepalingen van deze overeenkomst ook op het gebruik van de tuin van toepassing. Bovendien gelden hierna genoemde bepalingen.

- * De huurder zal de tuin behoorlijk onderhouden.
- * De huurder zal nieuwe bomen op een afstand van meer dan 2 meter en heesters en heggen e.d. op een afstand van meer dan een halve meter van de erfgrans hebben.
- * De huurder zal ervoor zorgdragen dat het uitzicht van omwonenden niet belemmerd wordt en daarom bomen niet hoger dan 4 meter en andere beplantingen niet hoger dan 2 meter laten worden.
- * De huurder zal geen tuinafscheidingen hebben hoger dan 2 meter aan de achterzijde en 1,2 meter aan de voorzijde.
- * De huurder zal de tuin niet gebruiken voor, al dan niet tijdelijke, opslag of stalling van goederen zoals afval, etensresten, (brom- of motor-)fietsen, kinderwagens, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
- * De huurder zal de tuin niet gebruiken als werk- of parkeerplaats of voor uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten.
- * De huurder zal bouwwerken (kennel, vijver, schuur, volière, carport e.d.) niet zonder toestemming van de verhuurder realiseren.
- * De huurder zal bouwwerken in de tuin niet (laten) gebruiken voor bewoning.
- * De huurder zal de instructies van verhuurder opvolgen. De huurder zal in alle gevallen de tuin gebruiken met inachtneming van de bepalingen van het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek.

7.3.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer tenminste 70% van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd.

Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat een aanzienlijke meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurprijsverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover deze verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurprijsverhoging

gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de renovatiewerkzaamheden zijn beëindigd.

8.4.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien 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 de verhuurder nodig. Deze veranderingen en toevoegingen betreffen in elk geval: schotelantennes, zendmasten, zonweringen, airco's etc.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen; - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

Het is de huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder erfafscheidingen te plaatsen, noch eventueel door de verhuurder geplaatste erfafscheidingen te wijzigen.

9.4.

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.5.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

Indien de vorige huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten ten behoeve van de huurder, dan is huurder verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan deze veranderingen en toevoegingen. Veranderingen en toevoegingen die onder meer hiertoe worden gerekend zijn een keuken met inbouwapparatuur zoals een magnetron, inductiekookplaat en koelkast.

Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van de huurder is achtergelaten en deze wijziging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke

Algemene huurvoorwaarden Wooncompas, maart 2014

voorziening betreft, die op wens van de huurder door verhuurder dient te worden vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de verandering slechts op standaardniveau vervangen. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de hoogte van de huurprijs en de soort woning.

9.6.

Huurder is aansprakelijk voor de 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.

9.7.

Wooncompas behoudt zich het recht voor om de woningverandering geheel of gedeeltelijk (door huurder) te (laten) demonteren, als dit nodig is voor onderhoudswerkzaamheden aan de woning.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

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 bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

Algemene huurvoorwaarden Wooncompas, maart 2014

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren.

Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

Onder overige schade wordt tevens begrepen de huurdering die door oplevering na datum einde huur is ontstaan, omdat huurder niet volledig aan zijn opleveringsverplichtingen bij einde huur heeft voldaan.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van huurder en bij verhuurder zijn geen erfgenamen bekend, zal verhuurder de woning na twee maanden na de maand van overlijden van de huurder betreden en indien nodig laten ontruimen. Verhuurder zal zaken van waarde maximaal drie maanden opslaan. Na deze termijn zullen de zaken worden vernietigd dan wel verkocht.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage. De hoogte van de buitengerechtelijke incassokosten is bepaald in de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het bijbehorende besluit.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1.

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

14.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

14.3

De in de Algemene Huurvoorwaarden genoemde boetes zijn onmiddellijk opeisbaar en worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex (niveau 2013 = 100). Huurder is verplicht de boetes te betalen, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig de Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming of anderszins

Algemene huurvoorwaarden Wooncompas, maart 2014

Artikel 15

Indien huurder enige bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25, - (exclusief indexatie) te betalen tenzij over de overtreding in het betreffende artikel een ander bedrag is gesteld onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming of anderszins. Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.

Artikel 16

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen.

Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en / of energieleveranciers ter zake.

Artikel 17

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:

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

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 voldaan.

Bijlage 1, vanaf november 2010

Behorend bij Algemene huurvoorwaarden bij huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

In aanvulling op artikel 13

Regionaal Vangnet

In samenwerking met woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam heeft verhuurder afspraken gemaakt om huurders en/of medehuurlers waarvan hun woning gedwongen is ontruimd vanwege een huurschuld of overlast onder bepaalde voorwaarden nog een extra kans te bieden op de regionale woningmarkt, het zogeheten Regionaal Vangnet. In dat geval wordt een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (voor maximaal drie jaar) met aanvullende voorwaarden aangeboden aan de desbetreffende huurder. Aanvullende voorwaarden die door de verhuurder in het kader van het Regionaal Vangnet gesteld kunnen worden, zijn bijvoorbeeld: betalen van de oude huurschuld, dat de huurder de huur maandelijks op tijd betaalt of dat de huurder een begeleidingstraject moet volgen gedurende maximaal twee jaar om te voorkomen dat de huurder dezelfde fout zal maken. Indien de huurder niet akkoord gaat met deze extra voorwaarden, dan zal hij voor de resterende registratieduur worden uitgesloten van het woningaanbod van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam.

Bij oneigenlijk gebruik van de woning komen huurders op voorhand niet in aanmerking voor deze extra kans op de regionale woningmarkt. In dat geval wordt de huurder gedurende drie jaar uitgesloten van het woningaanbod van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. Onder oneigenlijk gebruik wordt in ieder geval verstaan het kweken van hennep in het gehuurde, dan wel andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, het illegaal onderverhuren van de woning, bedrijven van prostitutie in het gehuurde, overbewoning, illegaal pension en sluiting door de Burgemeester.

In het kader van het Regionaal Vangnet worden huurders en/of medehuurlers die op grond van een ontruimingsvonnis hun woning gedwongen hebben moeten ontruimen, geregistreerd in een regionaal, geautomatiseerd registratiesysteem. De gegevens die van de huurders en/of medehuurlers in ieder geval worden geregistreerd zijn de N.A.W.-gegevens, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mailadres, telefoonnummer, ontruiminggegevens, start- en einddatum van de registratie. Registratie in dit systeem geschiedt volgens alle toepasselijke privacy wet- en regelgeving waaronder de Wet bescherming persoonsgegevens. De registratie van de medehuurler is noodzakelijk om te voorkomen dat hij op zijn naam een nieuwe woning huurt en daar samen met de „probleemhuurler” intrekt.

De registratie vangt aan op de datum van de daadwerkelijke ontruiming. Bij vertrek van z.g. „noorderzonners” vangt de registratie aan op de datum van constatering. De huurders en/of medehuurlers blijven maximaal drie jaar geregistreerd. Na het verstrijken van vijf jaar wordt de registratie „inactief” gemaakt, dat wil zeggen dat de gegevens in het systeem geanonimiseerd worden door het verwijderen van de volledige naam, geboortedag (dus niet het geboortjaar), e-mailadres, telefoonnummer, vonnisnummer en ontruimingsdag (dus niet het jaar waarin de woning is ontruimd). Ook de naam van de registrerende corporatiemedewerk(st)er wordt verwijderd.

Woningen in een kwetsbaar complex of gebied worden niet verhuurd aan geregistreeerde huurders. Indien een geregistreeerde huurder toch op een dergelijke woning reageert, dan wordt deze woning niet aan hem toegewezen. In dat geval zal de verhuurder eenmaal een vervangende woning aanbieden.

Indien een geregistreeerde huurder via urgentie versneld in aanmerking komt voor een woning, dan zijn de voorwaarden in het kader van het Regionaal Vangnet ook van toepassing.

