

Algemene Voorwaarden.

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte
Stichting Woonstad Rotterdam

Januari 2022

woonstad.
rotterdam



Inhoudsopgave.

Algemeen	4
Definities van in de algemene voorwaarden gebruikte termen	4
Meerdere huurders	4
Verplichtingen verhuurder	5
Ter beschikking stellen gehuurde	5
Herstel van gebreken	5
Verplichtingen aan huurder	6
Huurprijs en servicekosten	6
Gebruik	7
Kleine herstellingen door huurder	9
Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder	9
Veranderingen aan het gehuurde	10
Veranderingen door verhuurder	10
Veranderingen door huurder	10
Bijzondere bepalingen	12
Privacy en gegevensbescherming	
Nutsvoorzieningen	12
Voortzetting huurovereenkomst bij echtscheiding en overlijden	12
Woonplaatskeuze	12
Registratie Regionaal Vangnet	12
Verzuim huurder en gevolgen	13
Beleid	13
Huurderszorg, schade en aansprakelijkheid	13
Einde van de huurovereenkomst	15
Beëindiging met wederzijds goedvinden	15
Beëindiging door huurder	15
Beëindiging door verhuurder	15
Teruggave gehuurde bij einde van de huur	15
Geschillenregeling	17
Klachten en geschillen	17

Algemeen.

1. Algemeen

1.1 Onderdeel huurovereenkomst

Bij tegenstrijdigheid tussen de algemene huurvoorwaarden en de huurovereenkomst, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2 Wijzigen huurovereenkomst

Verhuurder mag deze algemene voorwaarden wijzigen. Het moet gaan om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

2. Meerdere huurders

2.1 Hoofdelijk aansprakelijk

Alle huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de volledige huurprijs. Ook zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden.

2.2 Gezamenlijk opzeggen bij meerdere huurders

De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur opzeggen. Een opzegging door één van de huurders is niet geldig. De huurovereenkomst met deze huurder loopt in zo'n geval door, ondanks zijn opzegging. Dit is slechts anders als verhuurder uitdrukkelijk instemt met de opzegging door één van de huurders.

2.3 Communicatie op elektronische wijze

Onder "schriftelijk" wordt in deze algemene voorwaarden ook verstaan: elektronische communicatie via MijnWoonstad of e-mail tenzij de wet dit niet toelaat. Gebruikt verhuurder voor bepaalde communicatie een speciaal e-mailadres dan maakt huurder van dit e-mailadres gebruik.

Verplichtingen verhuurder.

3. Ter beschikking stellen gehuurde

3.1 Sleuteloverdracht

Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

3.2 Te late sleuteloverdracht

Indien verhuurder het gehuurde door overmacht niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder tegenover huurder niet aansprakelijk voor schade. Verhuurder is in dat geval slechts verplicht tot het treffen van maatregelen ter voorkoming van verdere vertraging. Huurder hoeft bij te late terbeschikkingstelling van het gehuurde geen huur te betalen vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst tot aan de daadwerkelijke sleuteloverdracht van het gehuurde aan huurder.

3.3 Beschrijving gehuurde bij aanvang huur

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een door verhuurder en huurder ondertekende beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een exemplaar daarvan.

4. Herstel van gebreken

4.1 Meldplicht

Huurder meldt gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder. Huurder meldt gebreken schriftelijk, ook als in verband met de spoedeisendheid eerst mondeling contact is geweest.

4.2 Herstel gebreken

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde binnen een redelijke termijn te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of redelijkerwijs niet van de

verhuurder valt te vergen of als het gebrek is veroorzaakt door de huurder zelf of op een andere manier voor zijn rekening komt.

4.3 Onderhoud zelf aangebrachte voorzieningen

Verhuurder is niet gehouden tot onderhoud van en/of herstel van gebreken aan de door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen, waaronder ook worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen. Veranderingen die hieronder vallen zijn onder meer een keuken met inbouwapparatuur (zoals een magnetron, inductiekookplaat en koelkast) en wijzigingen aan de badkamer.

4.4 Vervanging op standaardniveau

Indien een verandering, die door de voorgaande huurder is aangebracht en door huurder is overgenomen en een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft die door een gebrek aan of renovatie van de woning moet worden vervangen, dan zal verhuurder de verandering op verzoek van de huurder vervangen. Vervanging vindt plaats op standaardniveau. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de huurprijs en het soort woning.

4.5 Schade als gevolg van gebreken

Verhuurder is alleen aansprakelijk voor schade ontstaan door een gebrek, als dat gebrek aan verhuurder is toe te rekenen. Aansprakelijkheid van verhuurder op grond van artikel 6:173 en 6:174 Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Verplichtingen van huurder.

5. Huurprijs en servicekosten

5.1 Betaling huurprijs en servicekosten

Huurder is verplicht ervoor te zorgen dat de huurprijs en de servicekosten vóór de eerste dag van de maand op de daarvoor aangegeven rekening zijn bijgeschreven. Elke betaling van de huurder wordt geacht betrekking te hebben op de oudst openstaande vordering.

5.2 Verrekening

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening. Alleen als verhuurder in verzuim is met het verhelpen van gebreken aan het gehuurde in de zin van artikel 4.2 van deze algemene voorwaarden en huurder heeft daardoor het gebrek zelf (laten) herstellen, mag huurder de redelijke kosten voor dat herstel in mindering brengen op de huurprijs.

5.3 Machtiging automatische incasso

Huurder betaalt de huurprijs en servicekosten door middel van een door huurder afgegeven machtiging voor automatische incasso. Deze machtiging wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder verstrekt.

Indien door welke oorzaak dan ook de overboeking van de huurprijs en servicekosten door middel van automatische incasso niet slaagt, blijft huurder altijd aansprakelijk voor tijdige betaling.

5.4 Specificatie servicekosten

Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van de bijkomende leveringen en diensten (afrekening). Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend,

tenzij het een vergoeding is voor een door verhuurder ingesteld fonds.

Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de afrekening. In dat geval vindt dus geen verrekening plaats.

5.5 Wijziging servicekosten

Verhuurder kan op grond van redelijke berekening het maandelijke voorschotbedrag voor servicekosten herzien, met ingang van de eerste maand nadat het gespecificeerde overzicht van de servicekosten aan huurder is verstrekt.

5.6 Complexgewijze wijziging servicekosten

Huurder is ook gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag (de servicekosten), indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en 70% meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

5.7 Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten

Als de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten (zoals het portiek, de hal en het trappenhuis) niet in de servicekosten zijn begrepen, dan moeten huurders onderling de schoonmaak van die ruimtes regelen, zo volgt uit de artikelen 7:217 en 7:240 Burgerlijk Wetboek in samenhang met de Bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen, onder 'p'. Als de huurders van een complex deze gezamenlijke verantwoordelijkheid niet nakomen, dan kan Woonstad Rotterdam de rechter vragen om een machtiging om de gemeenschappelijke ruimten schoon te maken op kosten van één of meerdere huurders van het complex.

6. Gebruik

6.1 Goed huurderschap

Huurder zal het gehuurde als goed huurder gebruiken en onderhouden.

6.2 Hoofdverblijf

Huurder is verplicht om het gehuurde zelf als woonruimte te gebruiken en is verplicht er zijn hoofdverblijf te hebben. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat de huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft de woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart er zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen. Een huurder die voor een aanzienlijk deel van het jaar ergens anders verblijft, anders dan de gebruikelijke vakantieperiode, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

6.3 Als de huurder niet in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft of het zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan rust de bewijslast dat huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehad op huurder.

6.4 Voorschriften gebruik appartement

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de daarop van toepassing zijnde splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik op te volgen. Bij strijdigheid tussen deze documenten prevaleren de Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Stichting Woonstad Rotterdam.

6.5 Overlast

De huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van

het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook zorgt de huurder ervoor dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. De huurder is in ieder geval verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te vermijden. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, het stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en het geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in de woning van een ander, staat te hard. De huurder houdt er verder rekening mee dat de uren tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat dan sneller sprake is van overlast. De huurder zorgt er daarom voor dat het tussen 22.00 uur en 08.00 uur rustig en stil is.

6.6 Boete bij overlast

Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt de huurder daarna binnen drie maanden weer overlast, dan is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd van € 75,- per keer, met een maximum van € 225,-. Als dat maximum van € 225,- is bereikt en de huurder blijft de overlast veroorzaken van het type (bijvoorbeeld: geluidsoverlast) waar hij schriftelijk voor was gewaarschuwd, dan is hij een boete verschuldigd van € 250,- per keer met een maximum van € 5.000,-. De bovenstaande boetes kunnen worden gevorderd onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Ook kan de verhuurder, ongeacht de verschuldigde boetes, de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden.

6.7 Bestemming gehuurde en verboden gedragingen

Huurder zal het gehuurde met de bijbehorende tuin en de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de daaraan door verhuurder gegeven bestemming gebruiken. Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, bergingen etc. voor zover huurder het gebruik daarvan met anderen deelt. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde (inclusief de tuin) en/of de gemeenschappelijke ruimten:

- gevaarlijke stoffen op te slaan;
- ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat er overlast ontstaat. Ook mag het welzijn van een huisdier niet in het gedrang komen. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn sowieso niet toegestaan;
- prostitutie in de woning te laten plaatsvinden;
- bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, tenzij daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is gekregen;
- caravans, auto's e.d. te stallen en/of andere roerende zaken (van welke aard ook) op te slaan in de (privé)tuin. Op de bij de woning behorende parkeerplek mogen alleen auto's geplaatst worden.

6.8 Stoffering

Huurder is verplicht het gehuurde te voorzien van vloerbedekking en raambekleding.

6.9 Geen (brandgevaarlijke) spullen in algemene ruimten

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor het plaatsen van tweewielers, kindercaravans, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. In geen geval mogen deze zaken op welke manier dan ook een doorgang (gedeeltelijk) belemmeren of brandgevaar opleveren. In dat geval worden de geplaatste zaken direct verwijderd.

6.10 Verbod onderhuur

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Het is huurder ook niet toegestaan om het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Voor onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 5.000,- te vermeerderen met € 500,- per maand voor iedere maand of deel van een maand dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Ook kan de verhuurder, ongeacht de verschuldigde boetes, de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden.

6.11 Winstafdracht onderhuur

Ingeval van onderhuur dient huurder alle door de onderhuur ontvangen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

Voor de toepassing van dit artikel wordt vermoed dat huurder, in geval van ongeoorloofde onderhuur, maandelijks aan inkomsten uit onderhuur heeft ontvangen een bedrag dat minimaal gelijk is aan de ten behoeve van het gehuurde met verhuurder overeengekomen huurprijs, vermeerderd met de servicekosten.

6.12 Hennep

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- indien de huurder zelf nog in het gehuurde woont en € 7.500,- als de huurder niet meer zijn hoofdverblijf had in het gehuurde op het moment van ontdekking van de overtreding. Dit alles onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Ook kan de verhuurder, ongeacht de verschuldigde boetes, de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden.

6.13 Berging

Voor het gebruik van de berging bij de woning gelden overigens de volgende bijzondere voorschriften. Het is huurder niet toegestaan om de bij de woning behorende berging te ruilen met een andere huurder in hetzelfde complex. Daarnaast mag de huurder geen spullen in de berging stallen die daarvoor ongeschikt zijn, bijvoorbeeld vanwege hun waarde of hun gevoeligheid voor vocht. Ook mag de huurder in de berging geen elektrische apparaten, zoals een koelkast of een vriezer, permanent op het stroomnet aansluiten. Het is wel toegestaan om mobiele elektrische apparaten, zoals een boormachine, voor korte duur aan te sluiten, als daar tenminste een door verhuurder aangebracht aansluitpunt voor aanwezig is.

7. Kleine herstellingen door huurder

7.1 Klein onderhoud door huurder

Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen, in ieder geval zoals omschreven in het Besluit kleine herstellingen. Bij deze algemene voorwaarden ontvangt huurder een versie van het Besluit kleine herstellingen.

7.2 Tuin

Als bij het gehuurde bij aanvang van de huur een boom en/of heester hoort die nog niet hoger is dan 3,5 meter, dan is huurder verplicht die boom en/of heester in ieder geval zo te snoeien en te onderhouden dat deze nooit hoger zal groeien dan 5 meter. Huurder is daarnaast verplicht de tuin een verzorgde indruk te laten maken. Daaronder wordt verstaan dat het gras regelmatig wordt gemaaid, heggen en andere opschietende beplanting regelmatig worden gesnoeid en het onkruid regelmatig wordt verwijderd. Dode planten en gebroken tegels moeten worden vervangen. Daarnaast moet de houten schutting door de huurder worden onderhouden en moet de tuin wanneer nodig worden opgehoogd en geëgaliseerd. Indien nodig zal verhuurder voor het daarvoor benodigde zand (maximaal 8 m³) en de daarvoor benodigde grond (maximaal 8 m³) zorgen.

8. Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder

8.1 Controle

Huurder zal op verzoek van verhuurder zijn medewerking verlenen het gehuurde op de aanwezigheid van gebreken of op de noodzaak van onderhoud te controleren. Deze controlebezoeken zullen, afgezien van dringende situaties, alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd. Huurder zal personen die door verhuurder met het afleggen van controlebezoeken zijn belast in het gehuurde toelaten. Deze personen zijn verplicht zich op verzoek van de huurder te legitimeren.

8.2 Dringende werkzaamheden verhuurder

Huurder zal op verzoek van verhuurder zijn medewerking verlenen aan het uitvoeren van reparaties of onderhoud in het gehuurde. Deze werkzaamheden zullen, afgezien van dringende situaties, alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd. Huurder zal personen die door verhuurder met het afleggen van controlebezoeken zijn belast in het gehuurde toelaten. Deze personen zijn verplicht zich op verzoek van de huurder te legitimeren.

8.3 Huurder niet aanwezig op afgesproken tijdstip

Indien huurder op het met verhuurder voor controle of het verrichten van herstel- of onderhoudswerkzaamheden afgesproken tijdstip niet aanwezig is en verhuurder daardoor de controle of de werkzaamheden niet kan uitvoeren, is huurder verplicht tot vergoeding van de door verhuurder vergeefs gemaakte kosten. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder verhuurder mede begrepen een door verhuurder ingeschakelde derde, zoals bijvoorbeeld een aannemer of schilder.

Veranderingen aan het gehuurde.

9. Veranderingen door verhuurder

9.1 Renovatie, redelijk voorstel verhuurder

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Het renovatievoorstel is redelijk als de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan die van de huurder. Dit voorstel wordt bovendien vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd.

9.2 Informatie

Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen aangaande groot onderhoud of woningverbetering. Verhuurder zal hiertoe overleggen met huurder of, indien aanwezig, de huurdersvertegenwoordiging van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

10. Veranderingen door huurder

10.1 Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder alleen veranderingen aan de binnenkant van het gehuurde aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

Dit geldt niet als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor veranderingen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of veranderingen aan de buitenkant van de woning, geldt dat deze alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder mogen worden aangebracht. Tot deze veranderingen worden in ieder geval gerekend:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- aanbrengen van verfraaiingen, zoals een balkenplafond, schroten, steenstrips en dergelijke;
- treffen isolatievoorzieningen;
- plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten;
- aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
- aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat, pvc-vloeren en plavuizen;
- plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
- overige veranderingen die van invloed zijn op de waarde en/of verhuurbaarheid van het gehuurde of omliggende woningen.

Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt (bijvoorbeeld met de manier van bevestigen van de verandering);
- het voldoen aan bouwtechnische voorschriften;
- (geluids)isolerende werking;
- het onderhoud door de huurder aan de verandering, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder ervoor zorgt dat de verandering altijd in goede staat verkeert;
- het voorkomen van overlast voor derden, zoals geluidsoverlast of het wegnemen van licht;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Voor de volgende veranderingen zal de verhuurder hoogst zelden toestemming geven:

- schotelantennes;
- andere veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde zoals bijvoorbeeld een aan- en uitbouw, bouwwerken in de tuin en duiventillen;
- keukens en badkamers.

Voor keukens en badkamers zal verhuurder in ieder geval geen toestemming geven als zij niet door een professioneel installateur worden geplaatst.

Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking gelden in elk geval voorwaarden. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van de levensstijl van huurder, al snel overlast geven aan omwonenden. Verhuurder eist dan ook dat er bij het aanbrengen van een harde ondervloer altijd eerst een geluiddempende/isolerende ondervloer wordt aangebracht met de op dat moment geldende Europese norm.

10.2 Termijn besluit verhuurder

Binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek om toestemming zoals in dit artikel bedoeld, zal verhuurder zijn schriftelijke besluit daarover aan huurder mededelen. Indien verhuurder geen toestemming geeft, zal verhuurder opgave doen van de redenen daarvan.

10.3 Risico

Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen andere vergoeding of bijdrage aan huurder verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van toestemming als bedoeld in dit artikel nadrukkelijk heeft verbonden.

10.4 Vakkundige uitvoering en voorschriften

Huurder is verplicht de in dit artikel bedoelde veranderingen vakkundig aan te (laten) brengen en daarbij de regels en aanwijzingen van daartoe bevoegde instanties en verhuurder in acht te nemen. Dat geldt in het bijzonder voor eisen van brandveiligheid en aanwijzingen betreffende vochtwering en ventilatie. Huurder is sowieso verplicht werkzaamheden aan de elektrische- en gasinstallatie te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf.

10.5 Onderhoud en herstel door huurder

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen die door huurder zijn aangebracht, waaronder tevens worden begrepen de veranderingen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

10.6 Ongedaanmaking

Huurder is, op eerste verzoek van de verhuurder daartoe, verplicht tot het ongedaan maken van veranderingen die zonder schriftelijke toestemming en/of in strijd met de voorwaarden van verhuurder en de voorschriften als bedoeld in dit artikel zijn aangebracht. Huurder is niet verplicht veranderingen, die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder deze ongedaanmaking bij het verlenen van toestemming als voorwaarde heeft gesteld.

10.7 Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade die is veroorzaakt door de door huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

Bijzondere bepalingen.

11. Privacy en gegevensbescherming

In het kader van de uitvoering van de huurovereenkomst en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving dient Woonstad persoonsgegevens te verwerken. Woonstad verwerkt deze persoonsgegevens conform de toepasselijke privacy- en gegevensbeschermingswet- en regelgeving, waaronder, maar niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Op het door Woonstad verwerken van persoonsgegevens is het Privacystatement van Woonstad van toepassing. Het Privacystatement kan geraadpleegd worden via de website van Woonstad: www.woonstadrotterdam.nl/privacy-en-cookie-statement

12. Nutsvoorzieningen

Huurder vrijwaart verhuurder van kosten en boetes die worden opgelegd door de netwerkbeheerder van het energienetwerk, indien huurder geen energieleverancier aanwijst en derhalve wordt afgesloten. Dit artikel geldt ook voor de levering van water en warmte of gas. Huurder is overigens steeds verplicht om ervoor te zorgen dat altijd vanuit de woning beschikt kan worden over elektriciteit, water en warmte of gas.

13. Voortzetting huurovereenkomst bij echtscheiding en overlijden

De medehuurder die de huur voortzet na echtscheiding of beëindiging van een geregistreerd partnerschap in de zin van artikel 7:266 Burgerlijk Wetboek is verplicht die voortzetting onmiddellijk schriftelijk mee te delen aan verhuurder. Hetzelfde geldt als de huurder overlijdt en een achterblijvende bewoner voldoet aan de wettelijke criteria om de huur voort te mogen zetten in de zin van artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek. Ook de

onderhuurder van zelfstandige woonruimte die de huur voortzet in de zin van artikel 7:269 Burgerlijk Wetboek omdat de huurovereenkomst tussen verhuurder en de hoofdhuurder is geëindigd, is verplicht om dat onmiddellijk schriftelijk mee te delen aan verhuurder.

14. Woonplaatskeuze

Woonplaatskeuze en inschrijving gemeentelijke basisadministratie

Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde en is verplicht zich in de BRP (basisregistratie personen) in te schrijven op het adres van het gehuurde. Indien huurder geen vaste woonplaats meer heeft in het gehuurde, is hij verplicht hiervan onmiddellijk mededeling te doen aan verhuurder. Daarbij dient huurder opgave te doen van zijn nieuwe adres en woonplaats. Huurder is ook verplicht zijn nieuwe woonadres en woonplaats bij de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente van zijn woonplaats in te schrijven. Wanneer huurder het gehuurde verhuist zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde voor de uitvoering van de huurovereenkomst als woonplaats aangemerkt.

15. Registratie Regionaal Vangnet

Verhuurder is aangesloten bij Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam, en heeft het protocol 'Regionaal Vangnet' ondertekend. Dit houdt voor de huurder onder meer het volgende in. Als de huurovereenkomst op verzoek van verhuurder door de rechter wordt ontbonden vanwege bijvoorbeeld een huurachterstand, overlast, hennepkweek of het onderverhuren van de woning, dan wordt de huurder door de verhuurder aangemeld bij het Regionaal Vangnet. Gedurende de registratie in het regionaal vangnet kan huurder worden uitgesloten van het huren van een woning van een

woningcorporatie in de regio Rotterdam-Rijnmond, of kan hij nog slechts een huurovereenkomst aangaan onder strenge voorwaarden. Dat is afhankelijk van de reden van de ontbinding van zijn huurovereenkomst.

De gegevens die van de (voormalig) huurder worden geregistreerd zijn: NAW-gegevens, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, gegevens van het ontruimingsvonnis, ontruimingsdatum, start- en einddatum van de registratie, status van de (voormalig) huurder en de naam van de registrerende voor verhuurder werkzame medewerker.

De registratie geldt voor maximaal vijf jaar.

Verhuurder wijst huurder erop dat dit artikel slechts ter informatie is opgenomen. De hierboven omschreven werkwijze kan veranderen. Op www.maaskoepel.nl kunnen de meest recente regels van het regionaal vangnet worden geraadpleegd.

16. Verzuim huurder en gevolgen

16.1 Verzuim huurder

Wanneer het bedrag van de verschuldigde huurprijs en/of de servicekosten niet vóór de eerste dag van de maand op de daartoe bestemde rekening van verhuurder is bijgeschreven, is huurder, zonder dat daartoe een ingebrekestelling nodig is, in verzuim ten aanzien van deze betaling.

Voor alle andere verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst geldt dat huurder in verzuim is met de nakoming daarvan, indien huurder van zijn tekortkoming op de hoogte is gesteld en huurder niet alsnog heeft voldaan aan zijn verplichtingen. Dit geldt niet als op grond van de wet geen ingebrekestelling is vereist om in verzuim te zijn.

16.2 Betalingsachterstand eerdere woning

Heeft huurder een betalingsachterstand met betrekking tot een eerder van

verhuurder gehuurde woning, dan wordt de betalingsachterstand aangemerkt als schuld voor de huidige gehuurde woning. Ten aanzien van deze betalingsachterstand wordt een betalingsregeling afgesproken. Het niet nakomen van de betalingsregeling is een tekortkoming in de nakoming op grond waarvan de huurovereenkomst kan worden beëindigd.

16.3 Voortzetting in plaats van beëindiging bij verzuim huurder, nadere voorschriften

Als de huurder in strijd handelt met de wet of met verplichtingen uit de huurovereenkomst kan de huurovereenkomst worden beëindigd. De verhuurder kan er ook voor kiezen de huurovereenkomst voort te zetten met aanvullende afspraken. De keuze is aan de verhuurder. Zo'n afspraak kan bijvoorbeeld een betalingsregeling zijn.

17. Beleid

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid zolang die wijzigingen niet in strijd zijn met de wet of deze huurovereenkomst.

18. Huurderszorg, schade en aansprakelijkheid

18.1 Schade, meldplicht

Huurder moet de nodige maatregelen treffen om schade aan het gehuurde te beperken en voorkomen, bijvoorbeeld in het geval van brand of storm. Huurder moet schade of dreigende schade onmiddellijk aan verhuurder melden. Als huurder deze verplichtingen niet nakomt, moet hij de schade die voorkomen had kunnen worden als die direct gemeld was, vergoeden.

18.2 Aansprakelijkheid huurder voor schade, bewijsvermoeden

Huurder is aansprakelijk voor schade die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst aan het gehuurde is ontstaan door een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde (met uitzondering van de voordeur), wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

18.3 Aansprakelijkheid huurder voor derden

Huurder is verantwoordelijk voor derden die het gehuurde met zijn goevinden gebruiken of zich met zijn goevinden in het gehuurde bevinden. Huurder is aansprakelijk voor het handelen van die derden op dezelfde wijze als voor zijn eigen handelen.

Einde van de huurovereenkomst.

19. Beëindiging met wederzijds goedvinden

Huurder en verhuurder kunnen op elk moment samen afspreken wanneer de huurovereenkomst eindigt. Van beëindiging met wederzijds goedvinden is bijvoorbeeld sprake als de huurder een opzegformulier van verhuurder invult en voor akkoord door een medewerker van verhuurder laat tekenen.

20. Beëindiging door huurder

Opzegging door huurder is mogelijk door middel van verzending van een aangetekende brief, waarin de huurder aangeeft dat hij de huurovereenkomst met ingang van een bepaalde datum wenst te beëindigen. Hierbij neemt huurder een opzegtermijn van minimaal één maand in acht. Als een huurder op een andere manier dan via een aangetekende brief de huur opzegt, dan geldt de opzegging pas als verhuurder aan huurder schriftelijk heeft bevestigd dat de opzegging is ontvangen.

21. Beëindiging door verhuurder

21.1 Opzegging door verhuurder en opzegtermijn

Verhuurder kan de huurovereenkomst met ingang van de eerste dag van de maand opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De opzegtermijn wordt voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, met een maand verlengd, tot een maximale opzegtermijn van zes maanden. Verhuurder doet bij de opzegging schriftelijk opgave van de gronden die tot de opzegging hebben geleid.

21.2 Toestemming huurder of rechter

Als de verhuurder de huur opzegt krijgt de huurder 6 weken de tijd om aan te geven of

hij daarmee akkoord is. Verhuurder zal, als de huurder niet akkoord is met opzegging, in een gerechtelijke procedure de rechter vragen te bepalen dat de huur eindigt op een datum waartegen was opgezegd.

22. Teruggave gehuurde bij einde van de huur

22.1 Teruggave gehuurde

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde, geheel ontruimd, onbeschadigd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin huurder het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover sprake is van normale slijtage. In ieder geval moet de huurder tot het einde van de huur hebben voldaan aan het Besluit kleine herstellingen.

22.2 Vooroplevering, opleveringformulier

Bij de bevestiging van de beëindiging van de huurovereenkomst zal verhuurder huurder uitnodigen voor een gezamenlijke vooroplevering van het gehuurde. Bij deze vooroplevering wordt een opleveringsformulier opgemaakt waarop is aangegeven

Welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen en welke veranderingen en toevoegingen door huurder ongedaan moeten worden gemaakt. Voorts doet verhuurder opgave van de geschatte kosten van herstel en/of ongedaanmaking. Ook wordt op het opleveringsformulier aangegeven welke roerende zaken de huurder met toestemming van de verhuurder aan een opvolgende huurder ter overname mag aanbieden.

22.3 Hersteltermijn

Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om voor het einde van de huur de in het opleveringsformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren en de daarvoor in aanmerking komende veranderingen ongedaan te maken.

22.4 Eindoplevering

Huurder en verhuurder inspecteren na het verstrijken van de hersteltermijn als in voorgaand artikellid is bedoeld opnieuw gezamenlijk het gehuurde (eindoplevering). Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder gerechtigd zonder nadere waarschuwing de in het opleveringsformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren en de kosten daarvan aan huurder in rekening te brengen.

22.5 Nieuwe tekortkomingen bij eindoplevering

Voor zover bij de eindoplevering nieuwe op het moment van de vooroplevering niet zichtbare tekortkomingen worden aangetroffen, kan verhuurder alsnog een korte termijn geven om deze te verhelpen. Indien huurder deze tekortkomingen niet binnen de hersteltermijn heeft verholpen, is verhuurder gerechtigd zonder nadere waarschuwing deze tekortkomingen te verhelpen en de kosten daarvan aan huurder in rekening te brengen.

22.6 Aansprakelijkheid voor huurderving

Als de huurder door de vereiste herstelwerkzaamheden de woning niet bij het einde van de huur ter beschikking van de verhuurder kan stellen, dan is de huurder een vergoeding verschuldigd over de periode dat de huurder de woning te laat oplevert, die gelijk is aan de huurprijs.

22.7 Achtergelaten zaken

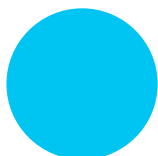
Alle roerende zaken die na het einde van de huur in de woning zijn achtergebleven worden op kosten van de huurder weggegooid. Dat geldt niet voor zaken die door de nieuwe huurder zijn overgenomen en waarvan verhuurder schriftelijk op de hoogte is gesteld.

Geschillenregeling.

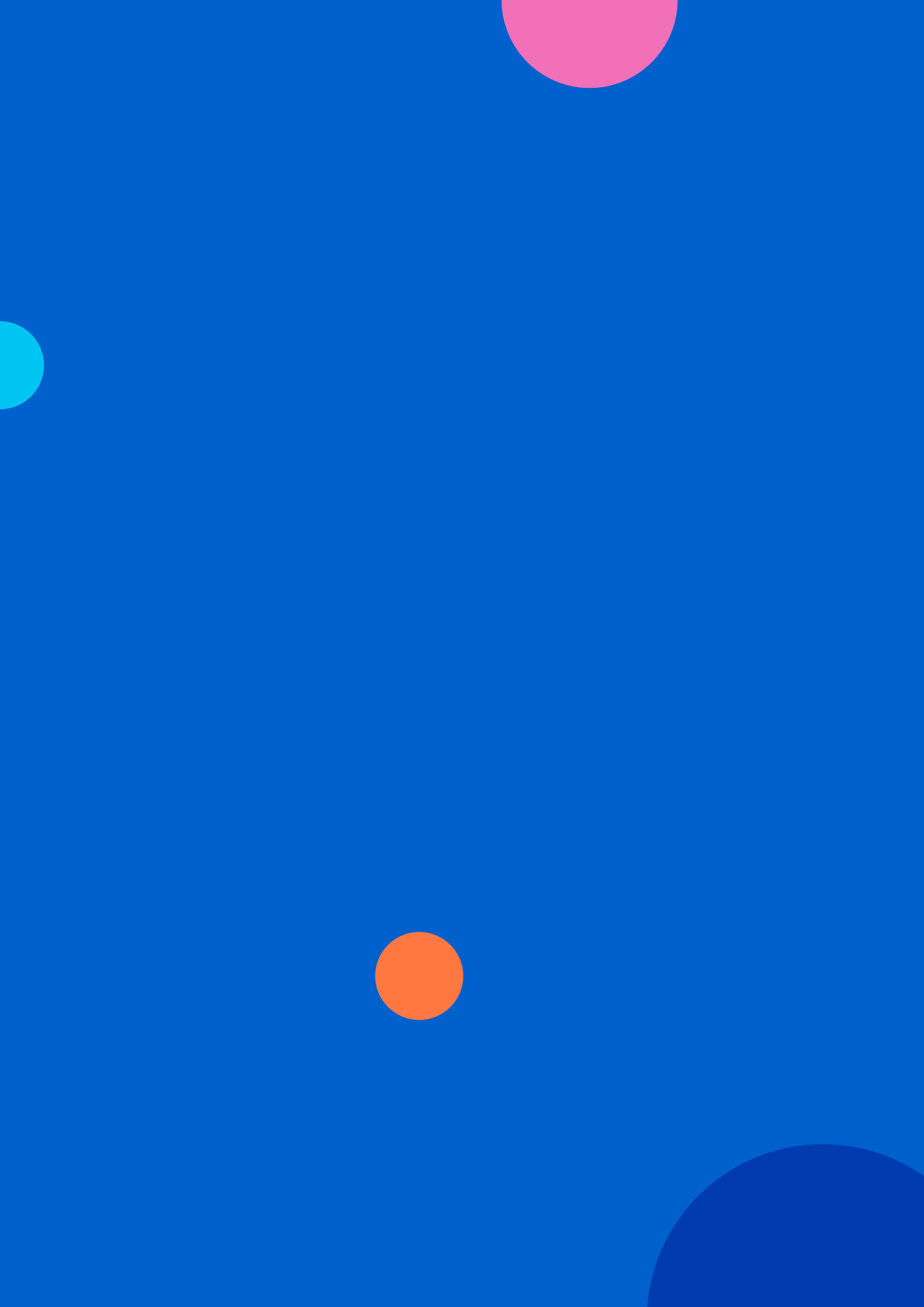
23. Klachten en geschillen

Klacht van huurder

Als huurder ontevreden is over verhuurder, kan hij een klacht indienen. Als dit niet tot een oplossing leidt, dan kan de huurder de klacht indienen bij de Geschillenadviescommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die bemiddelt en adviseert bij geschillen tussen huurder en verhuurder. Op de website van verhuurder is te vinden hoe klachten kunnen worden ingediend. van de klacht bij verhuurder.










Meer weten?

 (010) 440 88 00

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

woonstad.
rotterdam

