



**DIT IS
WOONSTAD
ROTTERDAM**

ALGEMENE VOORWAARDEN

**HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
STICHTING WOONSTAD ROTTERDAM**



INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	3
1. Definities van in de algemene voorwaarden gebruikte termen	3
2. Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden	3
VERPLICHTINGEN VERHUURDER	4
3. Ter beschikking stellen gehuurde	4
4. Herstel van gebreken	4
5. Huurprijs en servicekosten	5
6. Gebruik	5
7. Kleine herstellingen door huurder	6
8. Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder	6
VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE	7
9. Veranderingen door verhuurder	7
10. Veranderingen door huurder	7
BIJZONDERE BEPALINGEN	9
11. Informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht huurder	9
12. Hoofdelijkheid	9
13. Erfpacht of erfdienstbaarheid	9
14. Vrijwaring	9
15. Voortzetting huurovereenkomst bij echtscheiding en overlijden	9
16. Woonplaatskeuze	9
17. Registratie gegevens huurder	9
18. Verzuim huurder en gevolgen	10
19. Huurderszorg, schade en aansprakelijkheid	10
EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	11
20. Beëindiging door huurder	11
21. Beëindiging door verhuurder	11
22. Beëindiging met wederzijds goedvinden	11
23. Teruggave gehuurde bij einde van de huur	11
GESCHILLENREGELING	12
24. Klachten en geschillen	12

ALGEMEEN

1. Definities van in de algemene voorwaarden gebruikte termen:

verhuurder: Woonstad Rotterdam als eigenaar of erfpachter van woonruimte die aan huurder ter beschikking wordt gesteld;

huurder: de natuurlijke persoon of personen waarmee verhuurder een huurovereenkomst aangaat;

huurovereenkomst: de overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij verhuurder zich verplicht het gehuurde aan huurder in gebruik te geven en huurder zich verplicht aan verhuurder een tegenprestatie te voldoen;

gehuurde: de door huurder gehuurde woonruimte, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, zoals berging en tuin;

gemeenschappelijke ruimten: gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten waarvan huurder het gebruik met andere huurders deelt en die niet door huurder mogen worden bewoond, zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen;

huurprijs: de vergoeding die huurder per maand aan verhuurder verschuldigd is voor het gebruik van het gehuurde;

servicekosten: de vergoeding die huurder aan verhuurder verschuldigd is voor zaken en/of diensten die in verband met de bewoning van de woonruimte door verhuurder aan huurder worden geleverd;

woonruimte: een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of niet zelfstandige woning is verhuurd, een woonwagen of standplaats, inclusief de onroerende aanhorigheden;

complex: een verzameling van woonruimten die in elkaars nabijheid liggen en financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;

beschrijving van het gehuurde: het bij de aanvang van de huurovereenkomst door huurder en verhuurder opgemaakte en ondertekende rapport. Hierin wordt opgenomen de toestand van het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris. Ook wordt hierin een opsomming opgenomen van de door huurder van voorgaande huurder overgenomen, door voorgaande huurder aangebrachte en/of overgenomen zaken, veranderingen en/of toevoegingen;

Besluit Kleine Herstellingen: het door de overheid opgestelde besluit, waarin een beschrijving is opgenomen van de kleine herstellingen die de huurder in ieder geval wettelijk verplicht is voor zijn rekening te verrichten;

huurdersorganisatie: een door verhuurder erkend overlegorgaan, dat als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en aan de in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet) gestelde voorwaarden voldoet;

bewonerscommissie: commissie van huurders van woonruimte in een wooncomplex, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex.

2. Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden

2.1 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

2.2 Indien bepalingen in de huurovereenkomst afwijken van de bepalingen in de algemene voorwaarden gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

2.3 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan zijn de overige bepalingen gewoon geldig. In plaats van het nietige of vernietigde deel van de huurovereenkomst of algemene voorwaarden geldt dan wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

VERPLICHTINGEN VERHUURDER

3. Ter beschikking stellen gehuurde

3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan huurder ter beschikking stellen, of, indien de ingangsdatum geen werkdag is, op de eerstvolgende werkdag.

Indien verhuurder het gehuurde buiten zijn schuld (overmacht) niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder tegenover huurder niet aansprakelijk voor gevolgschade. Verhuurder is in dat geval slechts verplicht tot het treffen van maatregelen om verdere vertraging te voorkomen. Bij niet tijdige terbeschikkingstelling van het gehuurde door overmacht van verhuurder vangt de huurovereenkomst aan op de vroegst mogelijke datum waarop het voor verhuurder mogelijk is het gehuurde aan huurder ter beschikking te stellen, tenzij huurder voorafgaand schriftelijk aan verhuurder mededeelt dat hij van de huurovereenkomst wenst af te zien.

Huurder hoeft bij te late terbeschikkingstelling van het gehuurde geen huurprijs aan verhuurder te betalen over de periode vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur tot aan de daadwerkelijke terbeschikkingstelling van het gehuurde.

3.2 Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst wordt een door verhuurder en huurder ondertekende beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3 Verhuurder zal huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het rustig woongenot van het gehuurde verschaffen, maar is niet aansprakelijk voor feitelijke door derden (niet zijnde andere huurders van verhuurder) veroorzaakte stoornis in het huurgenot.

4. Herstel van gebreken

4.1 Huurder dient gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder te melden. Verhuurder is verplicht tot herstel van gebreken die volgens de wet voor zijn rekening komen.

4.2 Verhuurder is niet verplicht tot herstel van gebreken indien dit onmogelijk is of uitgaven van verhuurder vereist, die in de gegeven omstandigheden niet van verhuurder kunnen worden gevraagd. Ook is verhuurder niet verplicht tot herstel van gebreken indien de kosten daarvan op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

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

4.3 Wanneer een zaak, verandering en/of voorziening, die door de voorgaande huurder is aangebracht en door huurder is overgenomen en een voor bewoning belangrijke en noodzakelijke voorziening betreft, die op verzoek van huurder door verhuurder moet worden vervangen, dan zal verhuurder de verandering op standaardniveau vervangen. Het standaardniveau wordt onder andere bepaald door de hoogte van de huurprijs en de soort woning.

4.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder als gevolg van een gebrek lijdt, als dit gebrek niet aan verhuurder kan worden toegerekend. De verhuurder is verplicht tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade indien dit gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen vanwege grove schuld of nalatigheid. Verhuurder is ook aansprakelijk indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en de verhuurder het gebrek toen kende of behoorde te kennen en/of toen aan de huurder heeft medegedeeld dat het gehuurde het gebrek niet had.

VERPLICHTINGEN VERHUURDER

5. Huurprijs en servicekosten

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

5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening. Slechts indien de verhuurder in verzuim is met het verhelpen van een gebrek zoals bedoeld in artikel 4 en de huurder kosten heeft moeten maken om het gebrek zelf te verhelpen, kan de huurder die kosten, voor zover deze redelijk zijn, in mindering brengen op de huurprijs.

5.3 Huurder betaalt de huurprijs en servicekosten via een door huurder afgegeven machtiging voor automatische incasso. Deze machtiging wordt bij het aangaan van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder verstrekt. Indien om welke reden dan ook de overboeking van de huurprijs en servicekosten door middel van automatische incasso niet lukt, blijft huurder aansprakelijk voor tijdige betaling daarvan aan verhuurder.

5.4 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van de bijkomende leveringen en diensten. 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 eindafrekening. In dat geval vindt dus geen verrekening plaats.

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

5.6 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 en eigenaarsbewoners gezamenlijk geleverd kunnen worden en een tweederde meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Het besluit van de Vereniging van eigenaars is bepalend voor de vaststelling van de instemming van de betreffende eigenaarsbewoners. Verhuurder kan in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars alleen vóór een wijziging stemmen indien genoemde meerderheid onder haar huurders is behaald.

Een huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat een tweederde meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Maakt huurder hiervan geen gebruik of wordt door de rechter bepaald dat het voorstel redelijk is, dan is huurder gebonden aan de wijziging.

5.7 Verhuurder verklaart zich akkoord met een voorstel van huurder tot wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten indien:

- een tweederde meerderheid van de huurders van het complex of een gedeelte daarvan waarop dit voorstel betrekking heeft met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd, en
- de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
- het belang van huurder bij wijziging zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn goedkeuring niet mag onthouden.

6. Gebruik

6.1 Huurder is verplicht het gehuurde zelf als woonruimte te gebruiken en is verplicht er zijn hoofdverblijf te hebben. Huurder zal het gehuurde als goed huurder gebruiken en onderhouden.

Huurder is verplicht het gehuurde, inclusief eventuele tuinen, opritten en erfafscheidingen zodanig te onderhouden dat deze een verzorgde indruk maken.

6.2 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 in op te volgen.

Verhuurder zal huurder informeren over een voorgenomen splitsing en de op te stellen reglementen. Indien de op te stellen reglementen huurder andere verplichtingen of beperkingen opleggen dan de bestaande huurovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden, zal verhuurder de betreffende bewonerscommissie hierover raadplegen alvorens de reglementen vast te stellen.

6.3 Het is huurder niet toegestaan overlast aan omwonenden en/of andere huurders te veroorzaken en/of te doen veroorzaken door huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder dient de woning dusdanig te stofferen dat hij geen geluidsoverlast veroorzaakt.

6.4 Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de daaraan door verhuurder gegeven bestemming gebruiken. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten:

- gevaarlijke stoffen op te slaan;
- hennep of soortgelijke gewassen te telen, XTC te produceren, verdovende middelen te hebben en/of daarin te (laten) handelen en/of andere op basis van de Opiumwet strafbare gedragingen te plegen;
- een bordeel te exploiteren;
- een winkelnering, bedrijf of ambacht uit te oefenen. Voor thuiswerken dient huurder schriftelijk toestemming aan verhuurder te vragen;
- paarden en/of ander vee en/of andere dieren te houden die overlast kunnen veroorzaken;
- caravans te stallen en/of andere roerende zaken op te slaan in de privétuin, op het erf of op de parkeerplaats die tot het gehuurde behoren;
- andere (al dan niet strafbare) handelingen te verrichten die het woonklimaat in en nabij het gehuurde schade (kunnen) toebrengen.

6.5 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Indien huurder van mening is dat hij in een zodanig uitzonderlijke situatie verkeert dat van het verbod van onderhuur zou moeten worden afgeweken, zal hij hiertoe een schriftelijk verzoek bij verhuurder moeten indienen.

6.6 Bij ongeoorloofde onderhuur of ongeoorloofd in gebruik geven aan derden, rust de bewijslast dat huurder het gehuurde onafgebroken als hoofdverblijf heeft gebruikt op huurder. Huurder is aansprakelijk voor de schade en gevolgschade die verhuurder lijdt ingeval van ongeoorloofde onderhuur of ongeoorloofd in gebruik geven van het gehuurde aan derden.

Verder dient huurder ingeval van ongeoorloofde onderhuur 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 in ieder geval heeft ontvangen een bedrag dat gelijk is aan de ten behoeve van het gehuurde met verhuurder overeengekomen huurprijs, vermeerderd met de servicekosten.

7. Kleine herstellingen door huurder

7.1 Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen, in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten (binnens- en buitenshuis) en ingebouwde spiegels voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel en dergelijke;
- het schoonhouden en ontstoppen van toiletpotten, wastafels, gootstenen, douches, rioleringen, putten en goten;
- het onderhouden van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen en de cv-installatie ter voorkoming van bevriezing;
- het jaarlijks vegen van de schoorsteen;
- het schoonhouden en opgeruimd houden van de gemeenschappelijke ruimten;
- het onderhoud van de tuin en de reparatie van erfscheidingen;
- het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, gebruikelijke onderhoud van geiser, boiler, en cv-radiatoren, waarbij huurder verplicht is deze werkzaamheden door een erkende installateur uit te laten voeren.

7.2 Huurder zal de in het voorgaande lid bedoelde werkzaamheden, voorzover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen in acht nemen die door verhuurder en daartoe bevoegde instanties zijn of worden afgegeven.

8. Gedoogplicht en verplichte medewerking huurder

8.1 Huurder zal op verzoek van verhuurder zijn medewerking verlenen het gehuurde op de aanwezigheid van gebreken 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, indien deze personen zich legitimeren.

8.2 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (dringende) werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of verhuurder krachtens artikel 5:56 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, dan is huurder verplicht daarvoor gelegenheid te geven. Onder dringende werkzaamheden wordt begrepen het verrichten van reparaties en andere werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE

9. Veranderingen door verhuurder

9.1 Verhuurder zal zonder toestemming van huurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde. In dit artikel worden onder veranderingen verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbetering betreffen.

9.2 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 een tweederde meerderheid van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Het besluit van de Vereniging van eigenaars is bepalend voor de vaststelling van de instemming van de betreffende eigenaarsbewoners. Verhuurder kan in de vergadering van de Vereniging van Eigenaars alleen vóór stemmen indien genoemde meerderheid onder haar huurders is behaald. Een huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd kan een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Huurder kan van deze mogelijkheid gebruik maken binnen uiterlijk acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat een tweederde meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Maakt huurder hiervan geen gebruik of wordt door de rechter bepaald dat het voorstel redelijk is, dan is huurder gebonden aan het voorstel. Huurder is dan verplicht zijn medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

9.3 Als door de overheid aan de verhuurder voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen, en/of verbeteringen aan het gehuurde, aan het complex of aan de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder zich bij voorbaat akkoord met deze veranderingen, aanpassingen en/of verbeteringen. Tevens verklaart huurder in te stemmen met door verhuurder voorgestelde veranderingen aan het gehuurde, indien hij zijn instemming, gelet op het belang van verhuurder, in redelijkheid niet kan weigeren. Verhuurder is verplicht in overleg te treden met huurders over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de werkzaamheden die in het kader van dit artikel zullen worden verricht.

9.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, met uitzondering van wat is overeengekomen in het kader van renovatieprojecten.

9.5 Ingeval van renovatie, zoals bedoeld in dit artikel en onder de daarin genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich akkoord met een eventuele verhoging van de huurprijs als gevolg van de renovatie, voor zover de verhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

9.6 Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen aangaande groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten. 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 toestemming van verhuurder veranderingen en toevoegingen in het gehuurde aanbrengen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve wanneer het gaat om veranderingen en toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Huurder is verplicht deze veranderingen schriftelijk aan verhuurder te melden.

10.2 Voor overige veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde geldt dat het huurder is toegestaan deze aan te brengen, mits huurder daartoe vóórafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen. 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 en plavuizen en daarmee vergelijkbare vloerbedekkingen;
- plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
- overige veranderingen die van invloed zijn op de waarde en/of verhuurbaarheid van het gehuurde.

10.3 Binnen acht 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 de redenen daarvan toelichten.

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

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- voldoening aan (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering of toevoeging;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- het gewenste architectonische gevelbeeld of de omschreven kwaliteit van de woonomgeving;
- de belangen van verhuurder, waaronder de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders;
- sociaal verhuurderschap (de door verhuurder te realiseren doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting);
- al dan niet ongedaanmaking door huurder van de door hem aangebrachte verandering of toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst.

10.5 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde in principe geheel voor eigen rekening en risico aan.

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

10.7 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de zaken, veranderingen en/of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht. Dit geldt ook voor de zaken, veranderingen en/of voorzieningen die huurder van de voorgaande huurder heeft overgenomen.

10.8 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.

Huurder is, op eerste verzoek van de verhuurder daartoe, verplicht tot het ongedaan maken van veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming en/of in strijd met

de voorwaarden van verhuurder en de voorschriften als bedoeld in dit artikel zijn aangebracht.

10.9 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. Informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht huurder

Verhuurder informeert huurder, de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie tijdig over het voornemen tot wijziging in het door verhuurder gevoerde beleid of beheer, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 Wet op het overleg huurders en verhuurder. Hierbij gaat het onder meer over onderwerpen als slopen, renoveren, de door verhuurder gehanteerde algemene voorwaarden, beleid inzake huurprijzen en wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten. Verhuurder stelt, afhankelijk van het onderwerp en daarvoor geldende regels, de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie in de gelegenheid haar adviesrecht en/of instemmingsrecht uit te oefenen met betrekking tot de door verhuurder voorgenomen wijziging.

12. Hoofdelijkheid

Bij meer dan één huurder heeft elke huurder een zelfstandig en volledig recht van huur, dat gelijktijdig en met eerbiediging van het recht van huur van de andere huurder(s) wordt uitgeoefend. Elke huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de huurprijs en servicekosten en voor de nakoming van alle andere verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

13. Erfpacht of erfdienstbaarheid

Huurder moet zich houden aan verplichtingen die op verhuurder rusten op grond van onder andere erfpacht of erfdienstbaarheid van overheden en nutsbedrijven met betrekking tot het gehuurde.

14. Vrijwaring

Indien huurder geen energieleverancier aanwijst en derhalve is of wordt afgesloten, komen de kosten en boetes van de netwerkbeheerder voor rekening van huurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor deze kosten en boetes indien deze door de netwerkbeheerder aan verhuurder worden opgelegd.

15. Voortzetting huurovereenkomst bij echtscheiding en overlijden

Ingeval van voortzetting van de huurovereenkomst op grond van de artikelen 7:266 (medehuurderschap van de echtgenoot of geregistreerd partner) en 7:268 (overlijden van de huurder) Burgerlijk Wetboek is degene die de huurovereenkomst voortzet, verplicht daarvan onmiddellijk mededeling te doen aan verhuurder.

16. Woonplaatskeuze

Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats in het gehuurde en is verplicht zich in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente waarin het gehuurde zich bevindt.

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 voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde voor de uitvoering van de huurovereenkomst als woonplaats aangemerkt.

17. Registratie gegevens huurder

17.1 Bij het aangaan van de huurovereenkomst verstrekt huurder aan verhuurder toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een daartoe bestemd bestand op te nemen.

17.2 Verhuurder is aangesloten bij Maaskoepel, een federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam, en heeft het protocol 'Regionaal Vangnet' ondertekend. Dit houdt voor de huurder in dat, indien de huurovereenkomst op verzoek van verhuurder door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand en/of overlast en/of oneigenlijk gebruik van de woning door eigen schuld, verhuurder per datum afgifte van het ontruimingsvonnis deze huurder bij het Regionaal Vangnet registratiesysteem zal aanmelden. 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 drie jaar. Verhuurder kan de huurder onder aanvullende voorwaarden een laatste kans geven. Indien de betreffende huurder aan deze laatste kans meewerkt en zijn huurschuld conform de afspraken aflost en de huurregels naleeft zal verhuurder de registratie beëindigen.

Huurder moet toestemming verlenen aan verhuurder voordat zijn gegevens bij het Regionaal Vangnet worden aangemeld.

17.3 Huurder kan een eventueel geschil over de rechtmatigheid en juistheid van de op hem betrekking hebbende geregistreerde gegevens voorleggen aan de Geschillenadviescommissie als bedoeld in artikel 24.3 van de algemene voorwaarden.

18. Verzuim huurder en gevolgen

18.1 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 is vereist, 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 op de wettelijk voorgeschreven wijze in gebreke is gesteld en huurder niet alsnog heeft voldaan aan zijn verplichtingen, tenzij op grond van de wet voor het intreden van het verzuim geen ingebrekestelling is vereist.

18.2 Als huurder een oude huurschuld heeft met betrekking tot een eerder van verhuurder gehuurde woning, wordt tussen huurder en verhuurder overeengekomen dat deze huurschuld wordt aangemerkt als schuld voor de huidige gehuurde woning. Voor de betaling van de oude huurschuld wordt een betalingsregeling afgesproken. Het niet nakomen van deze betalingsregeling is een tekortkoming in de nakoming op grond waarvan de huurovereenkomst kan worden beëindigd.

18.3 Een aan huurder toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de huurovereenkomst door huurder verplicht huurder tot vergoeding tot de daardoor geleden schade en geeft verhuurder het recht de huurovereenkomst te beëindigen.

In plaats daarvan kan verhuurder ervoor kiezen de huurovereenkomst voort te zetten, waarbij aan huurder nadere voorschriften kunnen worden gesteld, zoals bijvoorbeeld het treffen van een betalingsregeling met huurder voor het betalen van achterstallige huur of door huurder veroorzaakte schade.

18.4 Indien huurder in verzuim is met nakoming van enige verplichting, die op grond van de wet of de huurovereenkomst op hem rust, zijn alle kosten die voor verhuurder hieruit voortvloeien, zoals onder meer wettelijke rente en buitengerechtelijke incassokosten, voor rekening van huurder. De buitengerechtelijke incassokosten zijn door huurder verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft

en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

19. Huurderszorg, schade en aansprakelijkheid

19.1 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder ingeval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane schade of dreigende schade onmiddellijk aan verhuurder te melden. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen of beweren enig recht op het gehuurde (of een deel daarvan) te hebben, moet huurder dit onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder melden.

Indien huurder deze verplichtingen niet nakomt, zal de daardoor ontstane schade aan zowel het gehuurde als aan eigendommen van verhuurder en derden voor rekening van huurder komen.

19.2 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Dat geldt in het bijzonder voor schade door het niet vakkundig uitvoeren van veranderingen en toevoegingen en het door of namens huurder daaraan verrichte onderhoud en herstel. Ook geldt dit in het bijzonder voor het niet opvolgen van voorschriften en aanwijzingen voor vochtwering en ventilatie.

19.3 Uitsluitend voor wat betreft de aansprakelijkheid voor schade wordt onder het gehuurde ook begrepen de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij de gehuurde behorende grond.

19.4 Huurder is op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daar met zijn goedvinden bevinden.

EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

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.

21. Beëindiging door verhuurder

21.1 Verhuurder kan de huurovereenkomst, onder opgave van de wettelijk toegestane opzeggingsgrond(en), 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 De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging door verhuurder, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk aangeeft met de opzegging in te stemmen of de kantonrechter op vordering van verhuurder de datum heeft bepaald waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

22. Beëindiging met wederzijds goedvinden

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen.

23. Teruggave gehuurde bij einde van de huur

23.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde, geheel ontruimd 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, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

23.2 Bij de bevestiging van de beëindiging van de huurovereenkomst zal verhuurder huurder uitnodigen voor een gezamenlijke eerste inspectie van het gehuurde. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij de eerste woninginspectie wordt een inspectieformulier opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen ieder een door beiden ondertekend exemplaar van dit inspectieformulier.

Verhuurder zal op het inspectieformulier in ieder geval aangeven welke herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder komen en noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen en welke veranderingen en toevoegingen door huurder ongedaan moeten worden gemaakt.

Verder doet verhuurder opgave van de geschatte kosten van herstel en/of ongedaanmaking. Ook wordt op het inspectieformulier aangegeven welke roerende zaken in aanmerking komen om met instemming van de opvolgende huurder aan hem kunnen worden overgedragen.

23.3 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectieformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren en de daarvoor in aanmerking komende veranderingen ongedaan te maken.

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

23.5 Voor zover bij de tweede inspectie nieuwe, niet op het inspectieformulier vermelde gebreken worden geconstateerd, kan verhuurder alsnog een korte termijn geven om deze gebreken te verhelpen. Indien huurder deze gebreken niet binnen de hersteltermijn heeft verholpen, is verhuurder gerechtigd zonder nadere ingebrekestelling de in het inspectieformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren en de kosten daarvan aan huurder in rekening te brengen.

23.6 Huurder is aansprakelijk voor schade indien de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor verhuurder huurdering tot gevolg heeft.

23.7 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die na de ontruiming door huurder zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Het voorgaande geldt niet voor de zaken die aan de volgende huurder zijn overgedragen, voor zover diens instemming daarmee blijkt uit een getekende overeenkomst.

GESCHILLENREGELING

24. Klachten en geschillen

24.1 Indien huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van verhuurder, kan hij hierover schriftelijk een klacht indienen bij verhuurder. In dringende gevallen geldt dat klachten ook mondeling kunnen worden ingediend bij verhuurder.

24.2 Verhuurder is, buiten dringende gevallen, verplicht binnen zes weken na ontvangst van de schriftelijke klacht te reageren. Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder of niet binnen deze termijn, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de Geschillenadviescommissie waarbij verhuurder is aangesloten. Dit moet huurder binnen twee maanden doen.

De termijn van twee maanden begint te lopen vanaf de datum van ontvangst van de reactie van verhuurder. Indien verhuurder niet tijdig reageert, begint de termijn van twee maanden te lopen nadat zes weken zijn verstreken sinds de indiening van de klacht bij verhuurder.

24.3 Huurder is te allen tijde bevoegd het geschil aan de bevoegde rechter of huurcommissie voor te leggen.

