



Algemene Huurvoorwaarden voor

Zelfstandige woonruimte



ALGEMEEN

Artikel 1

Strijdigheid met huurovereenkomst

- 1.1 Als de bepalingen van de huurovereenkomst en die van de Algemene Huurvoorwaarden verschillen, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2

Meer dan één huurder

- 2.1 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 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.

VERPLICHTINGEN VERHUURDER

Artikel 3

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Huurder ontvangt de sleutel van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als die ingangsdatum geen werkdag is, ontvangt de huurder de sleutel op de eerstvolgende werkdag.
- 3.2 Als 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 Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een door verhuurder en huurder ondertekende beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Verhuurder zal bij de inspectie foto's van het gehuurde maken. Aan de beschrijving van het gehuurde worden de foto's gehecht die bij de inspectie zijn gemaakt. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een exemplaar daarvan.

Artikel 4

Herstel gebreken

- 4.1 Huurder meldt gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder.
- 4.2 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.

4.3 Als 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.

4.4 Huurder is verplicht een afdoende inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden af te sluiten. Voor schade die valt onder de reikwijdte van een door de huurder afgesloten inboedelverzekering moet de huurder zich tot zijn verzekeraar wenden.

VERPLICHTINGEN HUURDER

Artikel 5

Betalingsverplichting

5.1 Huurder is verplicht de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand te voldoen door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken. Elke betaling van de huurder wordt geacht betrekking te

hebben op de oudst openstaande vordering.

5.2 Huurder betaalt de huurprijs en het voorschot voor de 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. Als 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.

5.3 Als de huurder de huur in strijd met artikel 5.1 niet tijdig en/of geheel voldoet, is artikel 22 niet van toepassing.

5.4 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'.

Artikel 6

Goed huurder en bestemming

6.1 Huurder zal het gehuurde en alle zaken die daar bij horen, evenals de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het trappenhuis

en de galerij, als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken en de bestemming niet wijzigen.

6.2 De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en anderen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde (waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de gemeenschappelijke ruimten) bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

6.3 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming niet toegestaan in het gehuurde, in delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten een bedrijf (aan huis) te houden, zoals een schoonheidssalon, een kinderopvang, webwinkel of een atelier. Het is huurder ook niet toegestaan om in het gehuurde sekswerkzaamheden uit te voeren of uit te (laten) uitvoeren.

6.4 Als huurder in strijd handelt met artikel 6.3, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 6.3 in de "Tarievenlijst boetes", onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

6.5 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.

6.6 Huurder zal de woning voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat moet zachte vloerbedekking worden aangebracht om overlast voor omwonenden te voorkomen. De zachte vloerbedekking moet minimaal 19 decibel geluiddempend zijn. Als de huurder harde vloerbedekking wil aanbrengen dan geldt dat zij zich houdt aan de aanvullende voorwaarden uit de door haar getekende "Akkoordverklaring harde vloerbedekking" die als bijlage aan de huurovereenkomst is gehecht. Voor zover deze bijlage niet aan de huurovereenkomst is gehecht, dan geldt dat de huurder daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming nodig heeft van verhuurder, zoals bedoeld in artikel 19. 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.

Als verhuurder één of meerdere klachten krijgt over loopgeluiden of andersoortige leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken in omliggende woningen, dan zal huurder de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt evengoed als huurder toestemming van verhuurder heeft voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking, of als huurder met toestemming van verhuurder harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor rekening van huurder.

Artikel 7 **Hoofdverblijf**

7.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat 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 die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen, in die woning. Een huurder die voor een groot deel van het jaar in het buitenland verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

7.2 Huurder registreert zich bij de Basis Registratie

Personen van de gemeente en zal bij verhuizing zijn nieuwe (correspondentie)adres schriftelijk doorgeven aan verhuurder. Als de huurder zijn post (tijdelijk) niet op het adres van het gehuurde kan ontvangen, dan is huurder ervoor verantwoordelijk dat hij een (tijdelijk) correspondentieadres doorgeeft aan de verhuurder. Doet de huurder dat niet, dan kan hij de verhuurder niet tegenwerpen dat hij de post niet heeft ontvangen.

7.3 Indien de verhuurder het vermoeden heeft dat de huurder niet zijn hoofdverblijf heeft in de woning, zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van verhuurder dienen aan te tonen, onder overlegging van relevante bescheiden, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden. Voorts is huurder gehouden mee te werken aan een eventueel onderzoek van verhuurder.

Artikel 8 **Onderhuur en in gebruik geven**

8.1 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onder te verhuren of aan anderen in gebruik te geven. Als huurder het gehuurde in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, bijvoorbeeld vanwege tijdelijk verblijf in het buitenland vanwege werk, dan moet huurder daarvoor schriftelijk toestemming vragen aan verhuurder. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet huurder de duur en de reden vermelden waarom hij de woning

wil onderverhuren of in gebruik wil geven. Pas nadat huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen van de verhuurder, is het huurder toegestaan om de woning onder te verhuren of in gebruik te geven aan een ander onder de in de toestemming gegeven voorwaarden.

8.2 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor toeristische doeleinden bijvoorbeeld door het gehuurde aan te bieden of te adverteren via websites, zoals Airbnb, Wimdu, Marktplaats of Booking.com.

8.3 Indien de verhuurder het vermoeden heeft dat het gehuurde aan een derde in gebruik is gegeven of is onderverhuurd zonder haar voorafgaande schriftelijke toestemming, zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van verhuurder dienen aan te tonen, onder overlegging van relevante bescheiden, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden. Voorts is huurder gehouden mee te werken aan een eventueel onderzoek van verhuurder.

8.4 Als huurder in strijd handelt met artikel 8.1 en 8.2, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 8 in de “Tarievenlijst boetes”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9 **Overlast**

9.1 Huurder zal geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zal huurder ervoor zorgen dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. Huurder is dus verantwoordelijk voor het gedrag van zijn huisgenoten, zijn dieren en zijn bezoek. Huurder is steeds verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat bepaalde geluiden 's nachts door zijn burens eerder als overlast worden ervaren dan overdag. Huurder zorgt er daarom voor dat het 's nachts rustig en stil is.

9.2 Als huurder in strijd handelt met artikel 9.1, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 9.1 in de “Tarievenlijst boetes”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

- 9.3 Het is huurder verboden:
- ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat overlast ontstaat, de woning of bijbehorende tuin vervuult of het welzijn van het dier in het gedrang komt. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan;
 - het gehuurde te vervuilen en/of als opslagplaats te gebruiken. De vertrekken en vluchtwegen van het gehuurde moeten begaanbaar zijn en gebruikt (kunnen) worden waarvoor zij bedoeld zijn, zoals de badkamer om in te douchen of te baden en de keuken om in te koken, en de aanwezige spullen moeten in kasten (kunnen) worden opgeborgen;
 - de gemeenschappelijke ruimten, zoals de trappenhuizen, galerijen, liften, kelders, garages, bergingen, tuinen en binnenplaatsen, te vervuilen en/of als opslagplaats te gebruiken. Huurder mag in de gemeenschappelijke ruimten geen (brandgevaarlijke) goederen plaatsen. Het gaat in ieder geval, maar niet uitsluitend, om de volgende goederen:
 - A. meubilair;
 - B. fietsen en scootmobielen;
 - C. afvalstoffen en kratten;
 - D. decoratie;
- 9.4 Als huurder in strijd handelt met artikel 9.3, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 9.3 in de “Tarievenlijst boetes”, onverminderd de gehoudenheid
- van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.
- 9.5 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht ook de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 9.6 Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingeschakelde derden. Verhuurder hanteert een zerotolerancebeleid ten aanzien van Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag jegens medewerkers of ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Afhankelijk van de ernst zal verhuurder ervoor kiezen om de huurder tijdelijk of nooit meer een woning te verhuren.
- Artikel 10**
Opiumwet, wapens en gevaarlijke stoffen
- 10.1 Het is de huurder verboden om in het gehuurde activiteiten te (laten) verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen en/of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) in of vanuit het gehuurde en het aanwezig hebben en/of verhandelen van (hard) drugs, zoals cocaïne, heroïne en/of XTC, in of vanuit het gehuurde.
- 10.2 Het is huurder verboden om in of bij het gehuurde (vuur) wapens te (laten) hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens.
- 10.3 Huurder zal geen milieugevaarlijke zaken (laten) opslaan of gebruiken (waaronder zaken die stank verspreiden, brandgevaarlijk of ontplofbaar zijn).
- 10.4 Als huurder in strijd handelt met artikel 10.1 tot en met 10.3, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 10 in de “Tarievenlijst boetes”, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.
- Artikel 11**
Regionaal Vangnet
- Als de huurovereenkomst in verband met overtreding van de 8, 9 of 10 door (buitengerechtelijke) ontbinding wordt beëindigd en de huurder is ontruimd, dan wordt de huurder opgenomen in het Regionaal Vangnet. Dat betekent dat de huurder voor een periode van vijf jaar niet kan reageren op woningen van alle bij Woonnet Rijnmond aangesloten woningcorporaties. Na afloop van de periode van vijf jaar kan de huurder weer op alle woningen reageren.
- Artikel 12**
Kleine herstellingen
- Huurder moet de kleine herstellingen verrichten. De kleine herstellingen, die in elk geval voor rekening van huurder komen, zijn opgenomen in het “Besluit kleine herstellingen”. In het Besluit kleine herstellingen staat onder meer dat de huurder het gehuurde moet schoonmaken, zwerfafval moet opruimen, ervoor moet zorgen dat de tuin een verzorgde indruk maakt en dat de huurder ongedierte moet bestrijden als dat tegen geringe kosten mogelijk is. Het Besluit kleine herstellingen is als bijlage aan deze algemene huurvoorwaarden gehecht.
- Artikel 13**
Tuin
- 13.1. Huurder is verplicht zijn tuin, die bij het perceel van de woning behoort, als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt zoals

bedoeld in de Bijlage van het Besluit kleine herstellingen onder 'L'. De huurder zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen. Dit in overeenstemming met de gemeentelijke en/of wettelijke regelgeving.

13.2 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken (waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk alsmede lachgas) en andere zaken van welke aard dan ook, die niet tot het reguliere tuinmeubilair behoren.

13.3 Als huurder in strijd handelt met artikel 13.1 of 13.2, dan is hij een boete verschuldigd conform artikel 13 in de "Tarievenlijst boetes", onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen in dit artikel te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 14

Gedoeplicht en verplichte medewerking huurder

14.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen om te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met de bepalingen van het huurcontract en de Algemene Huurvoorwaarden en om het gehuurde op gebreken of op de noodzaak van onderhoud te controleren, gebreken te repareren, onderhoud uit te voeren en de standen van (warmte)meters op te nemen. In de gelegenheid stellen, als opgenomen in dit artikel, betekent onder andere dat huurder tijdens of na kantooruren de deur voor verhuurder opent en verhuurder, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaat tot het gehuurde om controles of werkzaamheden uit te voeren en daarvoor eventueel meubilair te verplaatsen of vloerbedekking te verwijderen.

14.2 Verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (een aannemer). De huurder zal de door verhuurder ingeschakelde derde evengoed in het gehuurde toelaten. Op verzoek van huurder zal deze derde zich legitimeren.

Artikel 15

Nutsvoorzieningen

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

Artikel 16

Schade aan het gehuurde

16.1 Huurder voorkomt schade aan het gehuurde en neemt in het bijzonder bij brand, storm, vorst en wateroverlast (bijvoorbeeld door hevige regenval) schadebeperkende maatregelen. Bij schade of dreigende schade aan het gehuurde maakt huurder daarvan direct telefonisch melding bij verhuurder op het telefoonnummer dat op de website van verhuurder is te vinden. Huurder doet de melding daarna ook schriftelijk.

16.2 Huurder is aansprakelijk voor de schade die aan het gehuurde is ontstaan door zijn toedoen of nalatigheid. Huurder is ook aansprakelijk voor schade die door huisgenoten, huisdieren, of zijn bezoek aan het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten wordt toegebracht.

16.3 Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de buitenzijde van het gehuurde en de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond of tuin bevinden.

16.4 Huurder is eveneens aansprakelijk voor schade aan het gehuurde (waaronder de buitenzijde daarvan) die is ontstaan als gevolg van strafvorderlijk dan wel dienstverlenend optreden van overheidsinstanties, voor zover dit optreden noodzakelijk moet worden geacht. Die noodzakelijkheid wordt beoordeeld aan de hand van relevante criteria zoals de wettelijke regelgeving en (vooral bij dienstverlenend optreden) de behartiging van het belang van huurder of de personen of dieren die zich in het gehuurde bevinden, dan wel het belang van omwonenden bij een dergelijk optreden.

Artikel 17

Voortzetting huurovereenkomst bij echtscheiding, overlijden en onderhoud

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.

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE

Artikel 18

Veranderingen door verhuurder

Als 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.

Artikel 19

Veranderingen door huurder: Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

19.1 Huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voorbeelden van zulke veranderingen of toevoegingen zijn: het schilderen

of behangen van de wanden, het boren van gaatjes in de muren, het aanbrengen van gordijnrails en het ophangen van schilderijen en spiegels.

19.2 Voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, en voor veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde ongeacht of die gemakkelijk te verwijderen zijn, moet huurder altijd voorafgaand schriftelijk toestemming aan verhuurder vragen.

19.3 Verhuurder beoordeelt het verzoek van huurder om veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen. Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Als verhuurder (onder voorwaarden) toestemming geeft voor het aanbrengen van de gevraagde verandering of toevoeging, dan zal verhuurder die toestemming schriftelijk verlenen. Pas daarna mag huurder de gewenste verandering of toevoeging in of aan het gehuurde aanbrengen.

19.4 Verhuurder zal binnen twee weken reageren op het schriftelijke verzoek van de huurder om veranderingen of toevoegingen te mogen aanbrengen.

19.5 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen gedurende en/of na afronding van de werkzaamheden de aangebrachte verandering of toevoeging te controleren.

Verhuurder zal vervolgens beoordelen of de aangebrachte voorzieningen aan de (eventueel) door haar gestelde voorwaarden voldoet.

19.6 De huurder zal de zelf aangebrachte voorziening na een schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder, in de volgende gevallen verwijderen, ook als de voorziening kostbaar is en (nog) geen overlast geeft:

- als de huurder voor de verandering of toevoeging geen schriftelijke toestemming van verhuurder heeft, terwijl die toestemming wel vereist was;
- als de zelf aangebrachte voorziening niet voldoet aan de door verhuurder gestelde voorwaarden.

De huurder heeft niet het recht om dat pas bij het einde van de huur te doen. De schade die door de aangebrachte voorziening(en) aan het gehuurde is ontstaan, zal huurder herstellen.

19.7 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 vochtwerping en ventilatie. Huurder is sowieso verplicht werkzaamheden aan de elektrische- en gasinstallatie te laten uitvoeren door een erkend installatiebedrijf.

19.8 Huurder is verplicht tot het zelf onderhouden,

het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

19.9 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.

19.10 Als door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen, zoals een vloerbedekking of aanbouw, in verband met onderhouds-, reparatie- of renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde of het complex waar het gehuurde deel van uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, komen de kosten daarvan en van eventuele opslag en opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder.

19.11 Verhuurder vervangt een door de vorige huurder achtergelaten wijziging in het gehuurde op verzoek van de huurder alleen als het een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening is en alleen op standaardniveau, tenzij bij aanvang van de huur is vastgelegd dat vervanging hiervan voor rekening van huurder komt.

EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Artikel 20

Beëindiging van de huurovereenkomst

20.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief, een deurwaardersexploot, of via het formulier “huuropzegging” dat te vinden is op <https://www.ressortwonen.nl/> onder ‘ik huur’ en ‘huur opzeggen’. Het formulier kan de huurder opsturen, afgeven of e-mailen naar woonservice@ressortwonen.nl. Huurder beseft dat zolang hij geen bevestiging (per e-mail) heeft gekregen na opzegging via de website, verhuurder de opzegging niet heeft bereikt en dan ook nog niet geldig is. Huurder houdt bij zijn opzegging rekening met een opzegtermijn van één maand. Daarnaast moet de opzegdatum op een werkdag vallen.

20.2 Tegen het einde van de huurovereenkomst zal huurder kandidaat-huurders toelaten in het gehuurde om het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 21

Oplevering van het gehuurde bij einde van de huur

21.1 Huurder zal het gehuurde leeg, schoon en in de oorspronkelijke staat aan verhuurder opleveren op de datum dat de huurovereenkomst eindigt. Opleveren in de oorspronkelijke staat betekent dat het gehuurde wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin het gehuurde volgens de beschrijving (zie artikel 3) bij het aangaan van de huurovereenkomst aan huurder ter beschikking is gesteld.

21.2 Ongeacht de beschrijving bij aanvang van de huur moet huurder bij het einde van de huur zodanig opleveren dat blijkt dat huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen zoals die zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat houdt onder meer in dat de woning is schoongemaakt (gestofzuigd, gestoft en vetvrij gemaakt) met een verzorgde tuin moet worden opgeleverd. Leeg betekent dat de huurder alle aan hem toebehorende spullen uit de woning heeft gehaald.

21.3 Om de huurder te helpen aan zijn opleververplichting te voldoen, zullen verhuurder en huurder voor het einde van de huurovereenkomst gezamenlijk het gehuurde inspecteren om vast te stellen welke herstellingen huurder nog moet uitvoeren om het gehuurde conform de in artikel 3 genoemde beschrijving aan verhuurder op te kunnen leveren. Daarbij wordt een raming gemaakt van de kosten die verhuurder moet maken als de huurder de herstellingen niet uitvoert. De inspectie vindt tijdig voor het einde van de huurovereenkomst plaats, zodat

huurder de tijd heeft om (eventuele) herstellingen aan het gehuurde uit te voeren.

21.4 Op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, zal een eindinspectie in de woning worden uitgevoerd. Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of de huurder de tijdens de voorinspectie vastgestelde herstelwerkzaamheden heeft uitgevoerd. Na de eindinspectie levert huurder alle sleutels bij verhuurder in.

21.5 De herstelwerkzaamheden die huurder op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt niet heeft uitgevoerd, zal verhuurder op kosten van huurder uitvoeren. Als huurder het gehuurde niet volledig heeft ontruimd na het eindigen van de huur, dan mag verhuurder de achtergebleven spullen weggooiden. De kosten die verhuurder (eventueel) moet maken om de woning leeg te halen, komen ook voor rekening van huurder. Hetzelfde geldt voor de kosten die de verhuurder moet maken om de woning verder in oorspronkelijke staat terug te brengen.

21.6 Als de huurder bij de afspraak van de voorinspectie niet aanwezig was en toen niet binnen twee dagen schriftelijk om een nieuwe inspectiedatum heeft verzocht, kan de huurder zich niet beroepen op het feit dat hij geen waarschuwing heeft gekregen voor de kosten voor het in oorspronkelijke staat brengen van de woning.

21.7 Voor de door 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 schriftelijke toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan bepaalde in artikel 19 door huurder ongedaan worden gemaakt.
- B. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dat bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- C. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder altijd 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 aanvang van de huur bevond.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 22

Boetes

- 22.1. Huurder is bij overtreding van de artikelen 6.3, 8, 9.1, 9.3, 10 en 13 van deze algemene huurvoorwaarden ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.
- 22.2 De onder lid 1 vermelde boetes zijn opgenomen in de “Tarievenlijst boetes Ressorst Wonen”. Deze tarievenlijst is bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd en maakt deel uit van deze algemene huurvoorwaarden.
- 22.3 De in deze tarievenlijst opgenomen bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

22.4 Indien sprake is van een situatie waarbij door één specifieke overtreding twee of meerdere boetes cumuleren, is huurder aan verhuurder slechts één van deze boetes verschuldigd, namelijk de hoogste van de twee of meerdere boetes die in de gegeven omstandigheden cumuleren. Dit betekent dat voor een specifieke overtreding alleen de hoogste boete wordt opgelegd als voor die overtreding verschillende boetes kunnen worden opgelegd. De boetes worden dan niet opgeteld.

22.5 Een boete zal zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.

Artikel 23

Onderdeel VvE / Appartementenrechten

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementenrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik van het gebouw of complex in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht (toekomstige) besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Algemene Huurvoorwaarden Stichting Ressorst Wonen, vastgesteld op [16 december 2024](#).

TARIEVENLIJST BOETES

Deze Tarievenlijst boetes maakt onlosmakelijk deel uit van de algemene huurvoorwaarden van Ressorst Wonen van (datum). De in deze tarievenlijst opgenomen boetes worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Indien sprake is van een situatie waarbij door één specifieke overtreding twee of meerdere boetes cumuleren, is huurder aan verhuurder slechts één van deze boetes verschuldigd, namelijk de hoogste van de twee of meerdere boetes die in de gegeven omstandigheden cumuleren. Dit betekent dat voor een specifieke overtreding alleen de hoogste boete wordt opgelegd als voor die overtreding verschillende boetes kunnen worden opgelegd. De boetes worden dan niet opgeteld. Ten aanzien van alle boetes uit de algemene huurvoorwaarden van Ressorst Wonen en deze Tarievenlijst boetes geldt dat de boetes door huurder aan verhuurder onmiddellijk – en dus zonder rechterlijke tussenkomst – verschuldigd zijn, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 6.3

(bedrijfsmatig gebruik gehuurde)

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van €100,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €10.000,00 onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 8

(Onderhuur en in gebruik geven)

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van €2.500,00, te vermeerderen met €50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9.1
(Overlast)

Als huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt hij daarna nogmaals overlast, dan is hij een boete verschuldigd van €200,00 per keer dat hij opnieuw overlast veroorzaakt met een maximum van €5.000,00 onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding en/of huurdering te vorderen.

Artikel 9.3
(Gebruik gehuurde en gemeenschappelijke ruimten)

Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder een boete verschuldigd van €50,00 per keer dat huurder binnen één jaar na deze schriftelijke waarschuwing dit artikel overtreedt, met een maximum van €1.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder op (aanvullende) schadevergoeding of anderszins.

Artikel 10
(Drugs, wapens, explosieven, gevaarlijke stoffen, vuur(werk))

Huurder is bij overtreding een boete verschuldigd van €2.500,00 te vermeerderen met €50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,00 onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding en/of huurdering te vorderen.

Artikel 13
(Tuinonderhoud)

Na een schriftelijke waarschuwing door verhuurder is huurder een boete verschuldigd van €100,00 per keer dat huurder binnen één jaar na deze schriftelijke waarschuwing dit artikel overtreedt, met een maximum van €1.000,00, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden te voldoen en onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.



Colofon

Dit is een uitgave van Ressort Wonen, Rozenburg.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2024

Bezoekadres

Juliana van Stolberglaan 7
3181 HH Rozenburg

Contact



(0181) 25 20 99



info@ressortwonen.nl



www.ressortwonen.nl