

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE

Woningstichting Rochdale

Toelichting

Hieronder volgt een korte toelichting bij een aantal begrippen die in de Algemene Huurvoorwaarden voorkomen.

Hoofdverblijf in het gehuurde

Eén van de prioriteiten van Rochdale is het bestrijden van woonfraude. Woonfraude is onrechtmatige bewoning: bijvoorbeeld huurders die zelf niet in de gehuurde woning wonen, maar die woning illegaal onderverhuren. Een eerlijke verdeling van woningen is van groot belang. Er zijn middelen nodig om woonfraude te kunnen bestrijden. Om die reden is het van groot belang dat de huurder aantoonbaar dat hij het hoofdverblijf heeft in de woning. Voor de huurders die daadwerkelijk het hoofdverblijf hebben in de woning is dit eenvoudig aan te tonen, en daardoor helpen zij mee woonfraude te bestrijden.

Afdracht winst onderhuur

Omdat het onredelijk is de winst die onrechtmatig is verkregen te laten toekomen aan degene die deze winst zonder toestemming van Rochdale heeft verkregen, is deze bepaling opgenomen in de Algemene Huurvoorwaarden.

Voor het realiseren van afdracht van winst via de rechter moet Rochdale wel het bewijs leveren dat de huurder zijn huurwoning zonder toestemming aan een ander heeft verhuurd en dat Rochdale hierdoor schade heeft geleden. De rechter kan dan op vordering van Rochdale een (gedeelte van) het bedrag van die winst toewijzen.

Ook deze bepaling is essentieel voor de bestrijding van woonfraude.

Buitengerechtelijke incassokosten

Buitengerechtelijke (incasso)kosten zijn kosten die de verhuurder moet maken om huurachterstanden te innen. Kostenposten voor de verhuurder zijn bijvoorbeeld:

- *het versturen van aanmaningsbrieven;
- *het treffen van betalingsregelingen en
- *het bijhouden van aflossingsbetalingen in mindering op een huurachterstand.

Deze incassokosten zijn verschuldigd naast gerechtelijke kosten, in het geval dat een procedure gevoerd moet worden. Incassokosten moeten redelijk zijn en ook daadwerkelijk gemaakt zijn. Rochdale waarschuwt de huurder voor het ontstaan van incassokosten. In een procedure kan de rechter aan de hand van de omstandigheden de hoogte van de gevorderde incassokosten matigen.

Boetebedingen

Het opnemen van boetebedingen in de Algemene Huurvoorwaarden is rechtsgeldig en noodzakelijk ter handhaving van het beleid van Rochdale. Nog belangrijker: het opnemen van deze bepalingen is belangrijk om de leefbaarheid en de woonomgeving van huurders te verbeteren en de woningvoorraad eerlijk te verdelen over de (kandidaat)huurders. Voor Rochdale is het opnemen van die bepalingen een middel ter waarborging van het woongenot van haar huurders.

Rochdale kan niet zomaar boetes opleggen. Boetes zijn pas opeisbaar na verkrijging van een vonnis van een rechter. De bedoeling van Rochdale is dat het niet tot een procedure hoeft te komen.

Voorwaarde voor het vorderen van een boete is dat de huurder wanprestatie heeft gepleegd en dat Rochdale een schriftelijke ingebrekestelling heeft verstuurd. In die ingebrekestelling geeft Rochdale de huurder een termijn om alsnog te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst. In diezelfde brief waarschuwt Rochdale deze huurder voor de hoge kosten van rechtsmaatregelen en de verschuldigheid van de boete vanaf de datum van verzuim.

Een voordeel voor de huurder is dat hij nog een kans krijgt alsnog te voldoen aan zijn verplichtingen zonder dat een procedure noodzakelijk is. Dit levert een kostenbesparing op voor de huurder.

De rechter kan aan de hand van de omstandigheden van het geval de hoogte van de boete matigen.

Participatiestructuur Bewonersraad

In de samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en de Bewonersraad is geregeld over welke onderwerpen de Bewonersraad advies uitbrengt aan de Raad van Bestuur van Rochdale.

Toekomstige wijzigingen van de Algemene Huurvoorwaarden worden voorgelegd aan de Bewonersraad ter advisering, voordat Rochdale daar besluiten over neemt. Als aan deze voorwaarde is voldaan gelden de wijzigingen voor alle huurders (art. 1.2).

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WOONRUIMTE

Woningstichting Rochdale

1. Algemeen

Toepasselijkheid

- 1.1. De inhoud van deze Algemene Huurvoorwaarden maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst indien deze algemene voorwaarden in de huurovereenkomst van toepassing worden verklaard. Wijkt de inhoud van de huurovereenkomst af van de inhoud van de Algemene Huurvoorwaarden, dan gaat de huurovereenkomst voor.

Wijzigingen

- 1.2. Toekomstige wijzigingen van deze Algemene Huurvoorwaarden gelden ook voor de zittende huurders, op voorwaarde dat de verhuurder conform de terzake geldende regels, over de wijziging advies heeft ingewonnen van de Bewonersraad.

Afwijkingen

- 1.3. De huurder en de verhuurder kunnen alleen van de inhoud van deze Algemene Huurvoorwaarden afwijken indien zij dit schriftelijk overeenkomen.

Restgevallen

- 1.4. In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of de Algemene Huurvoorwaarden niet voorzien, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen. Zonodig maken partijen in goed overleg een redelijke en billijke afspraak ter zake.

2. Gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen

Onderdeel gehuurde

- 2.1. Als bij het gehuurde gemeenschappelijke ruimten behoren zoals trappenhuis, galerijen, tuinen en groenstroken, zolder- en kelderruimten, dan maken deze onderdeel uit van het gehuurde. Met dien verstande dat de huurder het gebruik dient te delen met andere huurders. De huurder mag de gemeenschappelijke ruimten niet naar eigen inzicht gebruiken.

Bestemming

- 2.2. De huurder dient de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan. Het is de huurder niet toegestaan de bestemming te wijzigen.

Zorgvuldig gebruik

- 2.3. Het is de huurder verboden om afval, etensresten en/of andere goederen in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren, te stallen of op te slaan dan wel van het balkon c.q. de galerij te werpen. Als in strijd met dit verbod wordt gehandeld, dan kan de verhuurder bij de rechter een boete vorderen tot een maximum van 500 euro per keer.

3. Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Terbeschikkingstelling

- 3.1. De verhuurder stelt het gehuurde uiterlijk op de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking. Als het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, dan restitueert de verhuurder de huur voor de periode dat de woning niet ter beschikking was.

Staat van het gehuurde

3.2. De verhuurder stelt het gehuurde in goede staat van onderhoud aan de huurder ter beschikking.

Inspectie huurder

3.3. De huurder en de verhuurder inspecteren het gehuurde gezamenlijk zodra de huurder het ter beschikking gesteld heeft gekregen. Van gebreken die de verhuurder nog zal verhelpen wordt een lijst opgesteld, waarvan de huurder een afschrift ontvangt.

4. Betalingsverplichting

Betalingstermijn

4.1. De huurder betaalt de overeengekomen bruto huurprijs vooruit, uiterlijk voor de eerste van de maand. Betaalt de huurder niet tijdig, dan is hij direct in verzuim. In dat geval kan de verhuurder vanaf dat moment de wettelijke rente in rekening brengen.

Wijze van betaling

4.2. De huurder betaalt de overeengekomen bruto huurprijs middels een acceptgiro, echter bij voorkeur door middel van een automatische incasso.

5. Huurprijswijziging geliberaliseerde woonruimte

Aanpassing huurprijs

5.1. Voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek (geliberaliseerde woonruimte) geldt dat de huurprijs jaarlijks per 1 juli wordt aangepast, op voorstel van de verhuurder.

6. Servicekosten

Voorschot en vergoeding

6.1. De huurder betaalt maandelijks vóór de eerste van de maand, naast de netto huur, een voorschotbedrag servicekosten. Een deel van dit bedrag betreft vaste kosten die niet worden afgerekend; een ander deel wordt afgerekend.

Overzicht

6.2. De verhuurder verstrekt de huurder jaarlijks een overzicht van de daadwerkelijk gemaakte servicekosten. Het verschil tussen de daadwerkelijk gemaakte kosten en het door de huurder betaalde voorschot wordt jaarlijks verrekend. De verhuurder gaat niet tot terugbetaling over indien het bedrag van de terugbetaling minder bedraagt dan 5 euro. In dat geval wordt het bedrag waarop de huurder recht heeft als betaald voorschotbedrag voor het volgende boekjaar aangemerkt.

Verzekeringen

6.3. De verplichting tot verrekening, bedoeld in het vorige lid, geldt niet indien het een vergoeding voor door de verhuurder afgesloten verzekeringen betreft.

Wijziging voorschotbedrag

6.4. Verhoging van het maandelijks voorschotbedrag is op zijn vroegst mogelijk met ingang van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin het hiervoor bedoelde overzicht aan de huurder is verstrekt.

Wijziging servicepakket

6.5. De huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten en het daarbij behorende voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en indien tenminste 70% van die huurders met de wijziging heeft ingestemd. De verhuurder stelt de huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat overeenstemming is bereikt over de wijziging met tenminste

70% van de huurders. De huurder heeft het recht binnen acht weken na ontvangst van de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging.

7. Verplichtingen van verhuurder

Herstel gebreken

- 7.1. De verhuurder verhelpt op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde, met uitzondering van de werkzaamheden die voor rekening van de huurder komen. Deze verplichting van de verhuurder geldt niet indien het verhelpen van de gebreken onmogelijk is of zodanige kosten met zich meebrengt dat herstel in redelijkheid niet van de verhuurder gevergd kan worden.

Redelijke termijn

- 7.2. De verhuurder verricht de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden zo spoedig mogelijk na schriftelijke of telefonische kennisgeving door de huurder.

Overlast

- 7.3. De verhuurder heeft de inspanningsverplichting op te treden tegen overlast welke het woongenot ernstig verstoort en veroorzaakt wordt door een andere huurder of andere huurders, dit voor zover het binnen de invloedssfeer van de verhuurder ligt.

Verzuim verhuurder

- 7.4. Laat de verhuurder na een gebrek aan het gehuurde te verhelpen, dan kan de huurder onder hierna genoemde voorwaarden het gebrek zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs.
- 7.5. Daarbij gelden de voorwaarden dat de huurder, voordat hij overgaat tot het zelf verhelpen van het gebrek, dit vooraf schriftelijk (per aangetekende post te verzenden) aan de verhuurder meedeelt. De huurder dient daarbij opgave te doen van de te verrichten werkzaamheden, de daaraan verbonden kosten en de hinder die de werkzaamheden voor derden met zich meebrengen. De huurder wacht minimaal 14 dagen na verzending van de hiervoor bedoelde brief met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. Dit alles behoudens noodsituaties. In deze periode van 14 dagen heeft de verhuurder het recht de gebreken alsnog zelf te (doen) verhelpen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van het feit dat de huurder gebreken zelf verhelpt. De huurder is gehouden de overlast voor derden tot een minimum te beperken en de werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te (doen) voltooien.

8. Verplichtingen van de huurder

Goed huurder

- 8.1. De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van het gehuurde als een goed huurder te gedragen en het gehuurde naar behoren te stofferen en van huisraad te voorzien.

Bestemming

- 8.2. De huurder gebruikt het gehuurde uitsluitend als woonruimte. Het is niet toegestaan de woning als bedrijfsruimte te gebruiken.

Hoofdverblijf

- 8.3. De huurder is gehouden het gehuurde zelf te bewonen en daar zijn hoofdverblijf te hebben. Op de huurder rust het bewijs dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft dan wel heeft gehad. In geval men geen hoofdbewoner van de woning is dan kan de verhuurder hiervoor bij de rechter een boete tot een maximum van 15% van de maandhuurprijs per dag vorderen.

Inschrijving

- 8.4. De huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in het Bevolkingsregister. Dit geldt ook voor de personen die behoren tot het huishouden van de huurder. De huurder spant zich in te voorkomen dat personen die niet tot zijn huishouding behoren zich als bewoner van het gehuurde laten registreren in het Bevolkingsregister.

Opgave huishouding

- 8.5. De huurder verklaart bij aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van de personen die behoren tot zijn huishouden.

Meldingsplicht

- 8.6. Bepaalt de rechter in geval van echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van een geregistreerd partnerschap op verzoek van een echtgenoot of geregistreerde partner dat één van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte zal zijn, dan doet de huurder daarvan direct schriftelijk mededeling aan de verhuurder. Deze verplichting geldt ook bij voortzetting van de huurovereenkomst door een medehuurder of samenwoner na het overlijden van de hoofdhuurder. Komt de huurder de hier bedoelde verplichting niet na, dan is hij aansprakelijk voor de schade die de verhuurder als gevolg daarvan lijdt.

Verbod onderhuur

- 8.7. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel aan één of meer derden in gebruik af te staan, tenzij de huurder voorafgaande schriftelijke toestemming heeft gekregen van de verhuurder.
- 8.8. Indien de huurder, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder vooraf, het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuurt of aan derden in gebruik geeft, dan kan de verhuurder hiervoor bij de rechter een boete vorderen tot een maximum van 15% van de maandhuurprijs per dag. Tevens kan de verhuurder vorderen dat de winst uit onderhuur dient te worden afgedragen aan de verhuurder.

Gebruik installaties en voorzieningen

- 8.9. De huurder neemt de voorschriften en instructies van de verhuurder in acht met betrekking tot het gebruik van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen. De huurder zorgt voor het laten aansluiten en aangesloten houden van de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) in het gehuurde.

Geen overlast of hinder

- 8.10. De huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, zijn huisgenoten, huisdieren en/of derden die zich in het gehuurde bevinden.

Vloerbedekking

- 8.11. In verband met geluidsoverlast is harde vloerbedekking alleen in grondgebonden woningen of woningen boven bergingen toegestaan zonder voorafgaande toestemming. In alle andere gevallen moet schriftelijk toestemming worden gevraagd.

Drugs

- 8.12. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde drugs te verhandelen c.q. hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

Prostitutie

- 8.13. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde het beroep van prostituee (m/v) uit te oefenen of daartoe aan derden gelegenheid te geven.

Voorkomen schade

- 8.14. De huurder treft indien nodig maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, die onder andere kan ontstaan door gevolg van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke. De huurder meldt schade en gebreken direct aan de verhuurder.

Melding gebrek

- 8.15. Ontdekt de huurder een gebrek aan het gehuurde, dan stelt hij de verhuurder hiervan schriftelijk en/of telefonisch direct op de hoogte. Dit geldt ook indien derden het genot van de huurder verstoren of aanspraak op het gehuurde maken. Doet de huurder dit niet, dan is hij aansprakelijk voor de schade die de verhuurder lijdt als gevolg van deze nalatigheid.

Bezichtiging

- 8.16. De huurder stelt de verhuurder in de gelegenheid – bij beëindiging van de huurovereenkomst – het gehuurde door kandidaat huurders op afspraak te laten bezichtigen.

Inspectie van het gehuurde

- 8.17. De huurder stelt de verhuurder of door de verhuurder aangewezen personen, op afspraak en na daartoe strekkend verzoek en na legitimatie, in staat het gehuurde te inspecteren. Deze inspectie kan onder meer tot doel hebben vast te stellen of het gehuurde onderhoud en/of reparaties behoeft en om te bepalen of de huurder zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen naar behoren nakomt.

Appartementsrechten

- 8.18. Is het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten, dan is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie of vereniging.
- 8.19. De verhuurder draagt ervoor zorg dat de huurder op zijn verzoek in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften/verplichtingen omtrent het gebruik. Indien deze bij ondertekening van de huurovereenkomst beschikbaar zijn, worden deze aan de huurovereenkomst gehecht. Zijn de voorschriften/verplichtingen bij ondertekening niet beschikbaar omdat de splitsing in appartementsrechten of levering aan de coöperatie of vereniging nadien plaatsvindt, dan zullen deze aan de huurder ter beschikking worden gesteld, zodra de verhuurder daarover zelf de beschikking heeft. Mocht de huurder - om welke reden dan ook – niet over de voorschriften/verplichtingen beschikken, dan worden deze op eerste verzoek zijnerzijds door de verhuurder ter beschikking gesteld.

Brochure

- 8.20. Voor alle overige gedragingen van de huurder gelden de bepalingen zoals omschreven in de brochure "Algemene Woonregels", die als bijlage onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 8.21. De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij oefenen dit recht gelijktijdig uit met eerbiediging van elkaars rechten. De huurders zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit de huurovereenkomst en de wet. Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden aan of door alle huurders.

9. Onderhoud en reparaties door de verhuurder

Dringende werkzaamheden

- 9.1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, geeft de huurder de verhuurder daartoe de gelegenheid. Deze verplichting geldt ook voor planmatig en groot onderhoud.

Tijdstip werkzaamheden

- 9.2. De huurder laat personen die door de verhuurder zijn belast met afleggen van controlebezoeken en/of het uitvoeren van werkzaamheden – na legitimatie hunnerzijds – in het gehuurde toe. De werkzaamheden en bezoeken vinden behoudens bijzondere omstandigheden, na aankondiging van het tijdstip en gemaakte afspraak plaats op werkdagen tussen 8.00 uur en 20.00 uur.

Beperking overlast

- 9.3. De verhuurder zorgt ervoor dat de overlast voor de huurder als gevolg van het uitvoeren van de hier bedoelde werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt blijft.

10. Onderhoud en reparaties door de huurder

Kleine herstellingen + brochure

- 10.1. De huurder verricht op zijn kosten de kleine herstellingen aan het gehuurde zoals beschreven in de brochure "Onderhouds ABC" die als bijlage onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

Uitvoering verhuurder

- 10.2. Om praktische redenen is het mogelijk dat de verhuurder voor huurders kleine herstellingen verricht. Deze door de verhuurder verrichte werkzaamheden zijn aan te merken als bijkomende leveringen en/of diensten van de zijde van de verhuurder, waarvan de kosten aan de huurder in rekening gebracht mogen worden.

Goed en deugdelijk werk

- 10.3. De huurder verricht de noodzakelijke werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Schade als gevolg van onvakkundige uitvoering komt voor rekening van de huurder. De huurder houdt zich bij het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden aan de door de verhuurder ter zake gestelde voorschriften en aanwijzingen. Blijft de huurder hiermee in gebreke, dan is de verhuurder gerechtigd de werkzaamheden alsnog op kosten van de huurder vakkundig uit te laten voeren.

11. Renovatie

Voorstel

- 11.1. Wenst de verhuurder gedurende de huurtijd over te gaan tot renovatie van het gehuurde, dan doet hij de huurder daartoe schriftelijk een voorstel. De huurder is verplicht aan het uitvoeren van deze renovatie mee te werken, indien het voorstel van de verhuurder redelijk is. Onder renovatie wordt zowel verstaan sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging.

Redelijkheid

- 11.2. Betreft het voorstel tot renovatie/sloop tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer van de huurders met dit voorstel instemt. De verhuurder stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd. Gaat het om minder dan tien woningen of bedrijfsruimten, dan geldt dat het voorstel vermoed wordt redelijk te zijn, indien tweederde of meer van de huurders instemmen.

Beslissing rechter

- 11.3. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving bedoeld in het vorige lid een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Doet de huurder dit niet dan is de huurder verplicht aan het uitvoeren van de voorgestelde renovatie mee te werken.

Huuropzegging

- 11.4. Het voorafgaande doet niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder de huurovereenkomst in verband met het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden op te zeggen; met inachtneming van een zorgvuldige projectparticipatie.

Wijziging omstandigheden

- 11.5. Het voorafgaande laat onverlet dat de verhuurder, indien zich een wijziging van de omstandigheden voordoet, het recht heeft alsnog van het uitvoeren van de door haar voorgestelde renovatiewerkzaamheden af te zien. Verhuurder stelt huurder hiervan op de hoogte.

Voorschriften van overheidswege

- 11.6. Worden aan de verhuurder van overheidswege dwingende voorschriften gegeven tot verandering, aanpassing of verbetering van het gehuurde, daaronder begrepen de gemeenschappelijke voorzieningen, dan is de huurder verplicht aan het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden mee te werken. Uitvoering geschiedt in overleg tussen partijen.

Huurprijswijziging

- 11.7. De verhuurder verhoogt de huurprijs en/of de servicekosten in verband met het uitvoeren van de renovatie indien en voor zover zij daartoe op grond van de wet gerechtigd is. Een eventuele verhoging van de huurprijs gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de verandering, aanpassing en/of verbetering is opgeleverd. Vertoont de verandering, aanpassing en/of verbetering na oplevering gebreken, dan stelt de huurder de verhuurder hiervan direct schriftelijk en/of telefonisch op de hoogte. Het bepaalde in artikel 3.3 van deze algemene huurvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Antenne-installaties e.d.

- 11.8. De verhuurder is gerechtigd voor zichzelf, voor zijn huurder(s) en/of derden te beschikken over daken en buitengevels, ruimten binnen het gebouw of complex en de tuinen en erven van dat gebouw of complex, voor het plaatsen van installaties zoals antenne-installaties en (licht)reclameaanduidingen. Wenst de verhuurder van dit recht gebruik te maken, dan informeert hij de huurder(s) hierover vooraf. De verhuurder houdt bij het uitoefenen van dit recht rekening met de gerechtvaardigde belangen van de huurder(s).
- 11.9. Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder is het niet toegestaan op of aan (de gemeenschappelijke ruimte behorend tot) het gehuurde schotelantennes te plaatsen. Bij overtreding kan de verhuurder bij de rechter een boete vorderen tot een maximum van 1.000 euro per overtreding. Aan de schriftelijke toestemming kunnen voorwaarden verbonden worden. In die complexen waar een alternatieve vorm van doorgifte van televisiesignalen is gerealiseerd, is het niet toegestaan een schotelantenne te plaatsen.

12. Veranderingen aan het gehuurde door de huurder

Brochure

- 12.1. Het beleid dat de verhuurder voert met betrekking tot het verlenen van toestemming en het opleggen van voorwaarden, alsmede de procedure die de huurder dient te volgen bij het vragen van toestemming zijn vastgelegd in de brochure "Veranderingen in uw woning", die als bijlage onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

Onderhoud

- 12.2. Het onderhoud van de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen in het gehuurde komt voor rekening en risico van de huurder, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Dit geldt ook voor de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen die door de huurder zijn overgenomen.

Ongedaan maken

- 12.3. De verhuurder kan verlangen dat veranderingen en toevoegingen die in strijd met de door de verhuurder gestelde voorwaarden zijn aangebracht en/of waarvoor de huurder geen toestemming heeft gekregen, door de huurder ongedaan worden gemaakt.

Wijziging vloerbedekking

- 12.4. Het aanbrengen van harde vloerbedekking wordt gezien als een zelfaangebrachte voorziening. In verband met geluidsoverlast is harde vloerbedekking alleen in grondgebonden woningen of woningen boven bergingen toegestaan zonder voorafgaande toestemming. In alle andere gevallen moet schriftelijk toestemming gevraagd worden.

13. Aansprakelijkheid voor schade

De verhuurder

- 13.1. De verhuurder is nooit aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die de verhuurder niet kende en ook niet behoorde te kennen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van natuurrampen en andere overmachtsituaties.

De huurder

- 13.2. De huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die is ontstaan als gevolg van het feit dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en). Alle schade aan het gehuurde, met uitzondering van brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

14. Beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder

Opzegging door de huurder

- 14.1. De huurder kan de overeenkomst op elke gewenste dag van de maand opzeggen. Hij dient daarbij een opzegtermijn van één maand in acht te nemen. Met dien verstande dat het einde van de huurtermijn niet mag vallen op een zaterdag of een zon- of feestdag. Opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
- 14.2. Verlaat de huurder de woonruimte met de kennelijke bedoeling om elders te gaan wonen en niet in het gehuurde terug te keren en/of levert hij de sleutels van het gehuurde bij de verhuurder in, dan beschouwt de verhuurder dit als een opzegging zonder het in acht nemen van de voorgeschreven opzegtermijn en gaat de verhuurder ervan uit dat de huurder afstand heeft gedaan van zijn huurrecht. Dit laat onverlet dat de huurder tot het einde van de opzegtermijn die hij in acht had moeten nemen aan zijn verplichtingen dient te voldoen. Doet de hiervoor beschreven situatie zich voor, dan is de huurder aansprakelijk voor alle schade die de verhuurder als gevolg van één en ander lijdt.
- 14.3. Neemt de huurder niet de juiste opzegtermijn in acht, dan dient hij tot het einde van de opzegtermijn die hij in acht had moeten nemen aan zijn verplichtingen te voldoen.

Opzegging door de verhuurder

- 14.4. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. De verhuurder geeft daarbij de redenen aan die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn verlengd wordt met een maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd. De opzegtermijn bedraagt maximaal zes maanden.
- 14.5. In de opzegging verzoekt de verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk te verklaren of hij instemt met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in dan vordert de verhuurder dat de rechter de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.

Beëindiging met wederzijds goedvinden

- 14.6. De verhuurder en de huurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

15. Oplevering bij het einde van de huurovereenkomst

Leeg en ontruimd

- 15.1. De huurder stelt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, (bezem)schoon en onder afgifte van alle sleutels weer ter beschikking van de verhuurder

Oplevering

- 15.2. De huurder levert het gehuurde op in de staat volgens de beschrijving van het gehuurde, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en van hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of is beschadigd.

Voorinspectie

- 15.3. De verhuurder en de huurder inspecteren gezamenlijk voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde. Zij leggen in een rapport vast welke werkzaamheden voor rekening van de huurder verricht dienen te worden. De verhuurder verstrekt aan de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel, indien de verhuurder de werkzaamheden uit zou moeten voeren. De verhuurder kan, nadat beide partijen het voorinspectierapport hebben ondertekend, geen nieuwe werkzaamheden opvoeren, tenzij de verhuurder de noodzaak van het uitvoeren van deze werkzaamheden niet eerder waar heeft kunnen nemen of de werkzaamheden pas noodzakelijk zijn geworden na de voorinspectie.

Inspectierapport

- 15.4. De verhuurder en de huurder ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van het in het vorige lid bedoelde inspectierapport. Weigert de huurder mee te werken aan het opstellen en/of ondertekenen van het inspectierapport, dan ontslaat dit hem niet van zijn verplichting de woning in goede staat op te leveren.

Herstel

- 15.5. De verhuurder stelt de huurder in de gelegenheid om binnen een door de verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te (doen) voeren. Verricht de huurder de hiervoor verrichte werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn, dan verricht verhuurder deze werkzaamheden zelf en brengt hij de daaraan verbonden kosten aan de huurder in rekening.

Roerende zaken

- 15.6. De verhuurder verwijdert alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder. Van voornoemde situatie kan worden afgeweken indien uit een door de huurder en de opvolgend huurder ondertekende overnameverklaring blijkt dat de opvolgend huurder de desbetreffende zaken heeft overgenomen.

Overlijden huurder

- 15.7. Eindigt de huurovereenkomst als gevolg van het overlijden van de huurder, dan eindigt de huur aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Melden zich voor het verstrijken van deze termijn geen erfgenamen bij de verhuurder, dan is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is hij bevoegd alle zaken die zich in het gehuurde bevinden te verwijderen, zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht rust. De kosten van het verwijderen en het eventueel bewaren van de in het gehuurde aangetroffen zaken komen ten laste van de boedel van de overleden huurder.

16. Waarborgsom

Terugbetaling

- 16.1. De verhuurder betaalt de door de huurder bij begin van de huurovereenkomst betaalde waarborgsom zo spoedig mogelijk terug. Betaling vindt in ieder geval plaats binnen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst, onder de voorwaarde dat de huurder aan alle verplichtingen voortvloeiend uit de beëindigde huurovereenkomst heeft voldaan.

Rentevergoeding

- 16.2. De verhuurder vergoedt aan de huurder een rente over de waarborgsom. De rente wordt berekend over volle kalenderjaren op basis van enkelvoudige interest.

Geen verrekening

- 16.3. Het is de huurder niet toegestaan een vordering van de verhuurder op hem met de waarborgsom te verrekenen.

17. Verzuim van huurder en verhuurder

Verzuim

- 17.1. Schiet één van beide partijen te kort in de nakoming van een verplichting die zij ten opzichte van de wederpartij heeft, dan wordt zij door de wederpartij aangemaand alsnog aan haar verplichtingen te voldoen en wordt haar daarbij een redelijke termijn tot nakoming gesteld. Vindt nakoming niet alsnog binnen deze termijn plaats, dan is de partij die tekortschiet in verzuim.

Buitengerechtelijke kosten

- 17.2. Is één van beide partijen in verzuim als bedoeld in het vorige lid en moet de wederpartij als gevolg daarvan gerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle daaraan verbonden kosten voor rekening van de partij die in verzuim is.

18. Slotbepalingen

Domicilie

- 18.1. De huurder kiest met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst domicilie in het gehuurde. De verhuurder kan alle aanzeggingen of verklaringen die betrekking hebben op de huurovereenkomst rechtsgeldig doen aan het adres van het gehuurde; ook als de huurder het gehuurde heeft verlaten zonder opgave van een nieuw adres.

Nietigheid/Vernietigbaarheid

- 18.2. Is een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel, geldt in dat geval als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Persoonsgegevens

- 18.3. De verhuurder neemt de persoonsgegevens van de huurder op in een persoonsregistratie. Op verzoek zal de huurder inzage in de geregistreerde gegevens verschaft worden.