

Algemene voorwaarden huren bij woonbedrijf ieder1

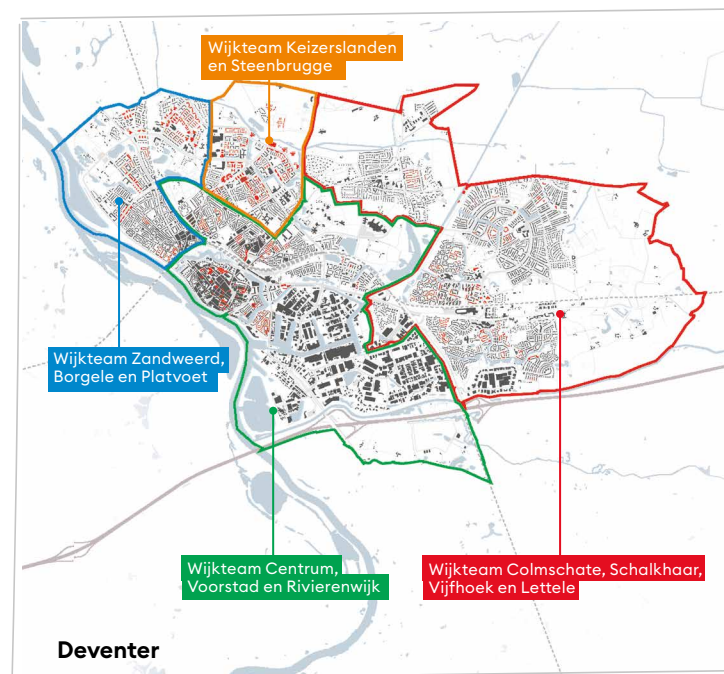
Dit is het officiële document waarin afspraken tussen u en ons staan vermeld. Hierin staan uw rechten en plichten omschreven. In dit boekje vindt u de gehele tekst van de Algemene voorwaarden huren bij woonbedrijf ieder1 en een korte samenvatting.

Inhoud

1. Heldere afspraken om prettig en veilig te wonen 3
2. Samenvatting huurvoorwaarden 4
3. Volledige algemene huurvoorwaarden 6

Artikelen

- | | | |
|---------|--|----|
| Art. 1 | Het toepassingsbereik van deze voorwaarden | 6 |
| Art. 2 | Meer dan één huurder | 6 |
| Art. 3 | De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde | 6 |
| Art. 4 | Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten | 6 |
| Art. 5 | De algemene verplichtingen van de verhuurder | 7 |
| Art. 6 | De algemene verplichtingen van de huurder | 7 |
| Art. 7 | De herstellingen door huurder | 9 |
| Art. 8 | Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder | 9 |
| Art. 9 | Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder | 10 |
| Art. 10 | De beëindiging van de huur | 10 |
| Art. 11 | De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur | 10 |
| Art. 12 | De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder | 11 |
| Art. 13 | Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder | 11 |
| Art. 14 | Belastingen en andere heffingen | 12 |
| Art. 15 | Boete | 12 |
| Art. 16 | Overige bepalingen | 12 |

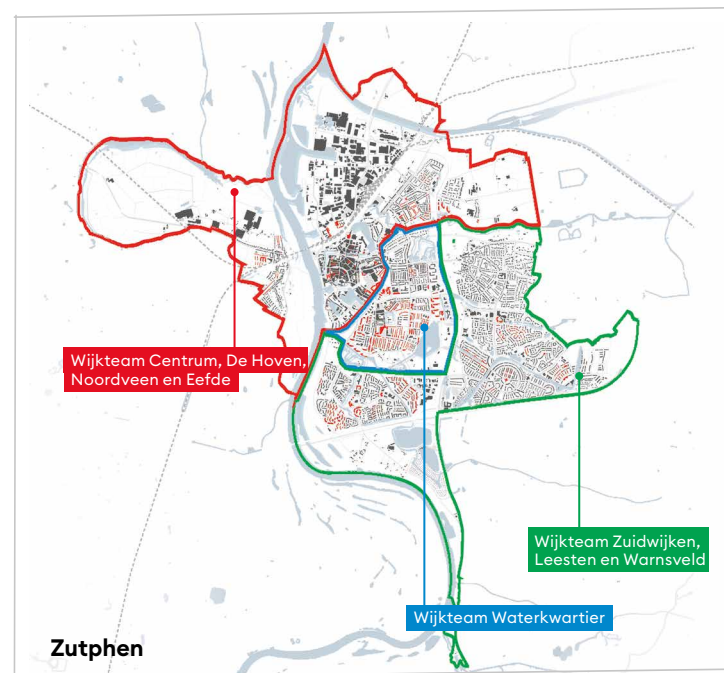


Wijkteam Keizerslanden en Steenbrugge
088 111 0 350
wijkteamks@ieder1.nl

Wijkteam Centrum, Voorstad en Rivierenwijk
088 111 0 351
wijkteamcvr@ieder1.nl

Wijkteam Zandweerd, Borgele en Platvoet
088 111 0 352
wijkteamzbp@ieder1.nl

Wijkteam Colmschate, Schalkhaar, Vijfhoek en Lettele
088 111 0 353
wijkteamcsvl@ieder1.nl



Wijkteam Waterkwartier
088 111 0 340
wijkteamwaterkwartier@ieder1.nl

Wijkteam Centrum, De Hoven, Noordveen en Eefde
088 111 0 341
wijkteamcdhne@ieder1.nl

Wijkteam Zuidwijken, Leesten en Warnsveld
088 111 0 342
wijkteamzlw@ieder1.nl



1. Heldere afspraken om prettig en veilig te wonen

Wat zijn algemene huurvoorwaarden?

In de algemene huurvoorwaarden staan de rechten en plichten die u als huurder heeft. Het is het officiële document waarin de afspraken tussen u en ons staan vermeld. In dit boekje vindt u de volledige tekst van de algemene voorwaarden onder hoofdstuk 3. De huurvoorwaarden gelden voor alle huurders. De afspraken zorgen voor helderheid over wat wel en niet is toegestaan en dragen bij aan een veilige en prettige woonomgeving voor iedereen.

Op verzoek van de huurdersvertegenwoordiging HuurdersBIJ1 hebben we de voorwaarden samengevat om het u wat makkelijker te maken. Deze beknopte versie van de huurvoorwaarden treft u in dit boekje aan onder hoofdstuk 2. Als u snel even iets wilt opzoeken dan kan de samenvatting voldoende zijn. Wilt u precies weten hoe de afspraken in elkaar zitten, kijkt u dan in de officiële tekst bij hoofdstuk 3.

Als u een specifieke vraag heeft en u komt er met dit boekje niet uit, neemt u dan contact op met één van de medewerkers van uw wijkteam. De contactgegevens vindt u op pagina 2.

2. Samenvatting huurvoorwaarden

U bewoont zelf het huis

Voor uw huis geldt de zogenaamde zelfbewoningplicht. Dat betekent dat u bij de gemeente ingeschreven staat op dit adres, hier zelf in woont en dat het huis uw hoofdverblijf is. U mag natuurlijk samen met een partner en andere gezinsleden wonen.

Samen tekenen, samen verantwoordelijk

Heeft u samen met bijvoorbeeld uw partner het huurcontract getekend, dan heeft u beiden dezelfde rechten en plichten. Als één van u verhuist, dan zegt hij of zij zijn of haar deel van het huurcontract op. Alleen dan vervalt de aansprakelijkheid en betaalt de overgebleven huurder de volledige huur- en servicekosten.

U gebruikt het huis goed

U gebruikt het huis en de eventuele gemeenschappelijke ruimten alleen waar ze voor bedoeld zijn. Uw huis is aangesloten op water en elektriciteit en op gas of een warmtenet. Alleen dan kunt u het huis in goede staat houden.

Uw tuin of balkon is netjes

Als u een tuin heeft dan maakt uw tuin een verzorgde indruk en levert geen gevaar of hinder op voor anderen. U maait

het gras regelmatig, verwijdert onkruid, snoeit heggen en bomen en onderhoudt de schutting. Als u een balkon heeft dan houdt u het balkon en balkonhek schoon.

Geen eigen spullen in de gemeenschappelijke ruimten

Woont u in een appartement, dan zorgt u ervoor dat in de gemeenschappelijke paden, galerijen of andere gemeenschappelijke ruimten geen spullen van u staan. Zo is de kans op brand kleiner en is de toegang vrij voor bewoners en hulpdiensten.

Wij moeten soms naar binnen

Er zijn situaties waarin een medewerker van woonbedrijf ieder1, of iemand die werkzaamheden voor woonbedrijf ieder1 uitvoert, uw huis of garage in moet. Vraag, voordat u iemand binnen laat, eerst naar zijn of haar legitimatie. Wij maken de meeste bezoeken van tevoren bij u bekend.

U betaalt op tijd

U maakt altijd de volledige huur over op of voor de eerste van de maand, ook als u nog geld van ons krijgt. Ook servicekosten betaalt u maandelijks vooraf. Elk jaar bekijken we of u voor de servicekosten nog moet bijbetalen of geld terugkrijgt.

U mag van woonbedrijf ieder1 verwachten dat wij binnen 30 dagen nadat u van ons hierover bericht hebt ontvangen, een openstaande betaling aan u overmaken.

Schade aan uw huis

U doet er alles aan om schade te voorkomen. Is er toch schade of dreigt er schade te ontstaan, meldt dit dan alstublieft zo snel mogelijk. U bent verantwoordelijk voor de schade die u, uw huisgenoten of huisdieren veroorzaken. Waren wij op de hoogte van een gebrek aan het huis en hebben wij er niets aan gedaan nadat u het heeft gemeld? Dan vergoedt woonbedrijf ieder1 de schade aan uw inboedel wanneer het is ontstaan door dat gebrek. Is de schade ontstaan als gevolg van nalatigheid of opzettelijk vernieling dan zijn de kosten voor uw eigen rekening. Bijvoorbeeld wanneer u de ramen open laat staan bij storm.

U heeft een inboedelverzekering

Is er schade ontstaan aan uw inboedel door brand, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil en natuurrampen? U bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Sluit daarom een goede inboedelverzekering af!

Reparaties en onderhoud

U mag verwachten dat het huis, de keuken, de badkamer en het toilet goed worden onderhouden door woonbedrijf ieder1. Wanneer we werkzaamheden uit willen (laten) voeren, krijgt u hierover vooraf bericht.

U doet zelf het volgende:

- verven, behangen en schilderen binnenshuis
- plamuren van schroef- en spijkergaatjes in wanden
- egaliseren van ondervloeren

Servicepakket

U bent zelf verantwoordelijk voor reparaties van kleine gebreken. Bent u niet handig om reparaties aan bijvoorbeeld een lekkende kraan of een kapotte lichtsakelaar uit te voeren? Of wilt u de kosten van een kapotte ruit niet zelf dragen? Betaalt u voor het servicepakket en is er iets stuk, dan doet u een reparatieverzoek bij uw wijkteam en zijn de kosten van die reparatie voor woonbedrijf ieder1. In het onderhoudsABC kunt u lezen welke werkzaamheden binnen het servicepakket worden uitgevoerd.

Overlast

Waar mensen wonen, kan overlast ontstaan. En wat u heel gewoon vindt, is voor uw buurman misschien wel heel vervelend. Zorg er voor dat uw omgeving geen last heeft van u, uw huisgenoten, huisdieren of uw bezoek. Is er naar uw idee overlast in uw buurt?

Praat dan eerst zelf met de buren. Komt u er samen niet uit? Schakel dan Buurtbemiddeling in. De contactgegevens kunt u vinden op onze website of neem contact op met één van onze medewerkers.

Er is meer aan de hand

Helpt Buurtbemiddeling niet of wordt er overlast veroorzaakt doordat er sprake is van verslaving, verward gedrag, opvoedproblemen of een andere ernstige situatie? Neem dan contact op met uw wijkteam bij woonbedrijf iederl. Wanneer het nodig is, schakelen wij een professionele hulpverlener in. Wanneer u een situatie meldt, doe dit dan bij voorkeur niet anoniem. Dan kunnen wij u vertellen wat er met uw melding is gedaan. Uw gegevens worden natuurlijk vertrouwelijk behandeld.

Verdovende middelen

Het telen, maken, verwerken, verkopen en verhandelen van verdovende middelen brengt een grote kans op overlast en gevaar met zich mee. Daarom is dit absoluut niet toegestaan in of bij uw huis of garage. Doet u dit wel dan laten we de huurovereenkomst ontbinden.

Huisregels

Woont u in een appartement dan is de kans groot dat uw buren gezamenlijk huisregels hebben opgesteld. Houdt u aan de huisregels. Ze zijn opgesteld om het samenleven makkelijker te maken. Kent u ze niet? Vraag het dan aan de bewonerscommissie in uw complex.

U wilt iets veranderen aan het huis

U kunt binnen uw huis veranderingen en toevoegingen aanbrengen als dit geen gevaar, overlast of hinder oplevert en als deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor overige veranderingen, aan binnen- en buitenzijde van de woning, vraagt u toestemming aan bij ons.

U bent verantwoordelijk

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verzekering van de zelf aangebrachte veranderingen. Veranderingen die aan het huis 'vast' zitten zoals een eigen keuken, vast parket of een zonnescherm kunt u bij de inboedelverzekering meeverzekeren.

Verhuizen

Gaat u verhuizen? U kunt de huur dan op elke werkdag van de maand opzeggen. De dag dat u uiteindelijk de sleutels inlevert is de definitieve einddatum. Deze einddatum is ten minste een maand later dan de opzegging. Een van onze medewerkers informeert u tijdens de voorinspectie hoe u het huis oplevert, welke veranderingen u mag laten zitten, wat u voor uw verhuizing moet herstellen en hoe u zaken voor overname aanbiedt aan een nieuwe bewoner.



3. Volledige algemene huurvoorwaarden

Artikel 1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1

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

1.2

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 2. Meer dan één huurder

2.1

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

2.2

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige

verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3

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

2.4

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders. De 'achterblijvende' huurder(s) zal/zullen in geval van enkelvoudige beëindiging de opzegging door de vertrekkende huurder(s) voor akkoord ondertekenen.

2.5

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

Artikel 3. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1

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

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opge maakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1

→ Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

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

kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

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

4.2

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

4.3

→ Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

→ Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4

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

→ 1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden

en

→ 2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 5. De algemene verplichtingen van de verhuurder

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel

voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 6. De verplichtingen van de huurder

6.1

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

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

6.2

Het is huurder niet toegestaan zelf standig bedragen te verrekenen met de huur, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3

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

→ Huurder moet de woning naar redelijke maatschappen schoonhouden en regelmatig ventileren. Dit ter voor koming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.

→ Prostitutie-activiteiten in de woning zijn uitdrukkelijk verboden en worden

aangemerkt als een niet-nakoming van de huurovereenkomst die ontbinding rechtvaardigt.

6.4

→ Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

→ Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Huurder moet zichzelf in de Basis Registratie Personen laten inschrijven op het adres van het gehuurde. Gebruik van het gehuurde als tweede woning en een hoofdverblijf elders is niet toegestaan.

6.6

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

→ Het is huurder niet toegestaan het gehuurde op internet of anderszins aan derden voor commerciële verhuur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

→ Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijsspeil november 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000.

6.7

Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.8

→ Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder is verplicht om zijn huisdier(en) buiten het gehuurde steeds aangeliind te hebben, dus onder meer op de galerijen, in de trappenhuisen, de liften en andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en tuinen, die onderdeel uitmaken van het gehuurde.

→ Verhuurder heeft het recht om het houden van huisdieren te beperken of te verbieden, in geval het hebben en houden van een huisdier leidt tot overlast en/of vervuiling, een en ander ter beoordeling van verhuurder.

→ Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder,

die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9

→ Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

→ Het is huurder niet toegestaan om softdrugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken in het gehuurde, in (een deel van) de eventuele gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van het gehuurde.

→ Het is huurder niet toegestaan in of rond het gehuurde strafbare feiten te plegen, die afbreuk doen aan het gehuurde of de woonomgeving. Tevens is het huurder niet toegestaan in of rond het gehuurde wapens en/of munitie of explosieven te hebben of te houden, waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld.

→ Huurder is bij overtreding van de verboden als beschreven in dit artikellid een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijspeil november 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000.

6.10

→ Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Nieuwe bomen of struiken mogen niet hoger zijn dan 3 meter / dienen op die hoogte te worden bijgehouden. Het is huurder niet toegestaan om zijn voor- en achtertuin voor meer dan 30% te voorzien van harde bestrating. Dit vanwege het risico op wateroverlast. Als huurder handelt in strijd met dit artikellid, dan is huurder aan verhuurder een boete verschuldigd van € 50 (prijspeil november 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 7.500.

→ 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.

→ Huurder is verplicht om met betrekking tot erfafscheidingen alle wettelijke regels en (lokale) voorschriften na te leven. De artikelen 5: 37 tot en met 5: 59 van het Burgerlijk Wetboek, welke artikelen regels voor eigenaren na naburige erven bevatten, gelden voor zover van toepassing in het huurrecht ook voor huurder.

6.11

→ Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Deze bepaling geldt ook voor platte daken.

→ Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindercaravans, handelswaren, afval (waaronder vuilniszakken en oud papier), planten, meubels, rolstoelen/rollators, scootmobiel, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder. Verhuurder is niet verplicht de verwijderde zaken op te slaan. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schade van huurder of van derden. Als de derden schade lijden en verhuurder ter zake aanspreken, is de schade volledig voor rekening van huurder.

→ Het is huurder niet toegestaan (etens-)waren of voorwerpen over het balkon/de galerij te gooien.

→ Het is huurder niet toegestaan te roken in de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten.

→ Huurder moet het eventueel bij de woning behorende balkon goed onderhouden en dit uitsluitend als balkon gebruiken. Het is huurder niet toegestaan was(goed) te hangen aan de buitenzijde van het balkon. Verhuurder kan huurder ter zake het gebruik van het balkon in aanvulling op het voorgaande redelijke aanwijzingen geven.

6.12

→ Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

→ Huurder dient in gestapelde bouw een geluidsisolerende laag aan te brengen tussen de vloer en de vloerbedekking. Deze tussenlaag moet voorzien zijn van een geluids-reducerende werking van minstens 10 decibel (TNO of TÜV gecertificeerd). Harde vloerbedekking moet zwevend worden gelegd en mag niet rechtstreeks met de vloer zelf in aanraking komen.

→ In geval onvoldoende geluiddemping is aangebracht en huurder weigert op verzoek van verhuurder om de vloer te voorzien van voldoende geluiddemping, is huurder een onmiddellijk opeisbare boete aan verhuurder verschuldigd van € 10 per dag of gedeelte van een dag met een maximum van € 5.000.

6.13

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

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

6.14

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

6.15

→ Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze

mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

→ Indien de medehuurder de huur-overeenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 7. De herstellingen door huurder

7.1

→ Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

→ Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2

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

Artikel 8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

8.1

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

8.2

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

8.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4

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

Artikel 9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1

→ Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

→ Voor overige veranderingen en toevoegingen – aan de binnenzijde en aan de buitenzijde – heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voor wat betreft de buitenzijde wordt hier onder andere (maar niet uitsluitend) bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aanbouwen, bijbouwen, overkappingen.

→ Het aanbrengen van camera's en schotelantennes aan de buitenzijde van de woning is absoluut verboden en hiervoor zal verhuurder geen toestemming verlenen.

→ Toestemming als bedoeld in dit artikellid is niet nodig, indien en voor zover dit uitdrukkelijk blijkt uit het ZAV-beleid van verhuurder.

9.2

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

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

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

9.3

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

9.4

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

9.5

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.6

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7

Vornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 10. De beëindiging van de huur

10.1

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

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende

werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

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

10.4

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

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en

risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2

- Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
- Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

- Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan

de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;

- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen; d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4

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

11.5

- In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een

bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

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

Artikel 12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

12.1

- Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van

het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1

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

13.2

- Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.
- Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt be-

rekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40 verschuldigd zal zijn.

→ Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75.

Artikel 14. Belastingen en andere heffingen

→ Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

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

→ Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 15. Boete

→ Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 30 (prijsspeil november 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

→ Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 16. Overige bepalingen

16.1
Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de

nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

16.2

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

16.3

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluiten transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

16.4

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wetten regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.



U weet
waar u aan
toe bent.

Dat doen we.
ieder1.nl

woonbedrijf
ieder1