



Huurdersinformatie

Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte



Huurdersinformatie

Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

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 Onder huurder wordt verstaan degene die in de huurovereenkomst als zodanig is genoemd of daarvoor, ingevolge wettelijke bepalingen, in de plaats is getreden.

Artikel 2

Meer dan één huurder

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs 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 en van de servicekosten verschuldigd.
- 2.3 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.

- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. Bij meer dan één huurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst worden beëindigd door opzegging. Hiervan kan worden afgeweken indien de verhuurder en de andere huurders hiervoor schriftelijke toestemming geven.

Artikel 3

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Bij het aangaan van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving (opnamestaat).

Artikel 4

Servicekosten

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Verhuurder verstrekt huurder jaarlijks een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten.

Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid 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 De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts door verhuurder worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het overzicht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel aan huurder is verstrekt.
- 4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van 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.

Artikel 5

De algemene verplichtingen 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 algemene verplichtingen van huurder

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van iedere maand per automatische bankincasso of door storting/overschrijving op door verhuurder opgegeven bank- en/of girorekeningnummer. 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 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:
- de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook of deze als dierenuitlaatplaats te gebruiken
 - de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kindervagens, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook of deze plaatsen als dierenuitlaatplaats te gebruiken. Het stallen van (brom)fietsen, rolstoelen of scootmobielen is slechts toegestaan in daarvoor bestemde gemeenschappelijke ruimten of verkeersruimten na schriftelijke toestemming van de verhuurder.
 - gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen

- recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze
- niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te ontplooiën die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld
- niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen) van het gehuurde te ontplooiën, een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.

Verhuurder is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

- 6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben door de woning permanent te bewonen.
Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden, en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
Huurder zal het gehuurde voldoende meubileren en stofferen ter voorkoming van geluidsoverlast.
- 6.5 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan 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, de kamer die onderverhuurd wordt en de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde kan toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

Indien huurder het gehuurde zonder schriftelijke 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.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

- 6.6 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- a. het gebruik van het gehuurde
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen
 - c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde
- 6.7 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 het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
Hieronder wordt onder meer verstaan iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie, in of nabij het gehuurde, (huis)dieren die overlast veroorzaken, verwaarlozing van de tuin of woonerf.
- 6.8 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.

6.9 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.

6.10 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 huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.11 Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of daarin voor een bedrijf of nering benodigde goederen op te slaan.

Artikel 7

De herstellingen door huurder

7.1 Geringe en dagelijkse onderhoud- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Hieronder vallen onder meer:

- a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor

de onder a. omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp-)scheuren;

- c. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
- d. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- e. het onderhoud en het vervangen van onderdelen aan binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde deelsluitmakende technische installaties, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en voor zover de technische installatie binnen de woonruimte is gelegen, zoals het:
 - ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie
 - opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval
 - het gebruikelijke onderhoud van individuele boilers
 - vervangen van filters van de (mechanische) ventilatievoorzieningen, zoals afzuigkappen of afzuigunits, alsmede het periodiek wisselen van filters ten behoeve van afzuigkappen/afzuigunits en luchtbehandelingunits;
- f. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- g. het onderhoud aan privé-tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken
- h. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- i. het bestrijden van ongedierte, voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van het gehuurde;
- j. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

- k. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
 - l. het verwijderen van graffiti, voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voor zover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - m. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/ buitenshuis en spiegels;
 - n. het ontstoppen van doucheputjes, closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers e.d.;
 - o. het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
 - p. alle overige onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.
- 7.2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 8

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft tijdens de uitvoering van dringende werkzaamheden of renovatie geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding.
- 8.3 Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan de vertegenwoordiging van de huurders of (bij ontbreken ervan) huurder voorleggen en in goed overleg met haar/hem verder ontwikkelen. Huurder wordt periodiek over de voortgang van de ontwikkelingen geïnformeerd.
- 8.4 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.
- 8.5 Huurder verklaart zich in dit geval tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie is gerealiseerd.
- 8.6 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen bedoelde werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
- 8.7 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 8.8 In geval van dringende noodzaak (bijvoorbeeld brand of ernstige lekkage) is verhuurder gerechtigd zich toegang tot het gehuurde te verschaffen.

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 heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Hiermee wordt onder meer bedoeld:

- aan-, bij- of verbouwen;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van schotel- en andere buitenantennes, zendmasten, e.d.;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het aan/in/op of tegen het gehuurde aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals tegels, plavuizen, laminaat- en/of parketvloeren;

9.2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts verlenen indien deze verandering tenminste:

- voldoet aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en alle eventueel vereiste vergunningen zijn verkregen;
- geen blijvende schade aan het gehuurde zal toebrengen;
- geen hinder of overlast voor derden teweegbrengt;
- verhuurder niet hindert in de uitvoering van zijn onderhoudsplicht;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde of naastliggende woningen ongewijzigd laat dan wel verbetert;
- een doeltreffend woningbeheer niet bemoeilijkt.

9.3 Verhuurder zal zijn beslissing, ingeval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

9.4 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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.

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

9.6 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.

9.7 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.

Artikel 10

Beëindiging van de huurovereenkomst

10.1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt schriftelijk en gaat in op de eerste werkdag na ontvangst. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van een of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

10.3 Bij opzegging van de huur is de huurder dan wel diens zaakwaarnemer, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, verplicht aan kandidaat-huurders de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

10.4 Vooropname: binnen 14 dagen na de schriftelijke opzegging van de huurovereenkomst zal verhuurder een voorcontrole houden, waarbij zonodig aan huurder aanwijzingen worden gegeven van eventueel uit te voeren herstellingen ten laste van huurder.

Tevens zal verhuurder bij deze vooropname aangeven welke door de huurder aangebrachte zelf aangebrachte veranderingen door de huurder verwijderd dienen te worden, dan wel door verhuurder geaccepteerd worden, alsmede welke veranderingen voor overname door de opvolgende huurder in aanmerking komen.

Bij die gelegenheid zal een vooropname-rapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huur door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen ter plekke een exemplaar van het vooropname-rapport.

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 tijdens de eindopname. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal in aanvulling op het in artikel 10.4 genoemde vooropname-rapport een eindopname-rapport 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 opname-rapport.

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 ondermeer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën, en dergelijke.
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde 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, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde 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 de aanvang van de huur bevond;

- 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

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem – zijn huisgenoten, bezoekers of hem toebehorende huisdieren – toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daarvoor te zijn ontstaan.

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

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 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen de wettelijke maximale percentages van de uit handen gegeven vordering.

Artikel 14

Overige bepalingen

- 14.1 Indien een deel van de overeenkomst 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.
- 14.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en 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.

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

Artikel 16

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 terzake 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 aansluit- en 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 terzake.

Aldus vastgesteld op 14 december 2010

Bijlage 1

Bij de Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

Artikel 17

Aanvullend artikel Algemene Huurvoorwaarden Laurens Wonen

17.1 Regionale registratie:

Laurens Wonen is aangesloten bij Maas-koepel, een federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. Laurens Wonen heeft het protocol 'Regionaal Vangnet' ondertekend. Dit houdt voor de huurder in dat, indien de huurovereenkomst op verzoek van Laurens Wonen door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand en/of overlast en/of oneigenlijk gebruik van de woning door eigen schuld, Laurens Wonen per datum afgifte van het ontruimingsvonnis deze huurder bij het Regionaal Vangnet registratiesysteem zal aanmelden. De gegevens die van de (voormalig) huurder worden verstrekt zijn: NAW-gegevens, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, ontruimingsvonnisgegevens, ontruimingsdatum, start- en einddatum van de registratie, en status van de (voormalig) huurder, naam van de registrerende Laurens Wonen medewerker en de corporatie waar hij/zij werkzaam is. De registratie geldt voor maximaal vijf jaar. In geval van huurschuld en/of overlast kan Laurens Wonen de huurder eenmalig en onder aanvullende voorwaarden een laatste kans geven.

Indien de betreffende huurder aan deze laatste kans meewerkt en zijn huurschuld conform de afspraken aflost en/of de huurregels naleeft zal Laurens Wonen de registratie beëindigen. Bij oneigenlijk gebruik van de woning door eigen schuld van de huurder zal geen laatste kans worden geboden.

17.2 Klachtenregeling regionale registratie:

Bij geschillen over rechtmatigheid en juistheid van een individuele registratie kan elke betrokkene binnen 14 dagen nadat betrokkene hiervan op de hoogte is een schriftelijke klacht indienen bij Laurens Wonen. Indien deze stap niet leidt tot een oplossing, of bij het uitblijven van een schriftelijke reactie binnen zes weken, kan de betrokkene zich wenden tot de Geschillencommissie van Laurens Wonen.

Laurens Wonen

Sinclair Lewisplaats 20

3068 EC Rotterdam

T (010) 407 07 04

F (010) 407 07 00

E info@laurenswonen.nl

I www.laurens.nl

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag
van 08.00 tot 16.30 uur