

Algemene huurvoorwaarden

／ Inhoudsopgave ／

| | | |
|------------|--|----|
| Artikel 1 | Begrippen in deze huurvoorwaarden; Onderdeel van de huurovereenkomst | 1 |
| Artikel 2 | Meer dan één huurder | 2 |
| Artikel 3 | Terbeschikkingstelling en bestemming | 2 |
| Artikel 4 | Niet-geliberaliseerde huurprijs | 2 |
| Artikel 5 | Geliberaliseerde huurprijs | 3 |
| Artikel 6 | Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter | 3 |
| Artikel 7 | Algemene verplichtingen van verhuurder | 4 |
| Artikel 8 | Algemene verplichtingen van huurder | 4 |
| Artikel 9 | Opiumwet en andere criminele activiteiten | 5 |
| Artikel 10 | Schade aan het gehuurde | 6 |
| Artikel 11 | Controle | 6 |
| Artikel 12 | Uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder | 7 |
| Artikel 13 | Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder | 7 |
| Artikel 14 | (Schotel)antennes en airco's | 8 |
| Artikel 15 | Beëindiging van de overeenkomst | 8 |
| Artikel 16 | Oplevering | 9 |
| Artikel 17 | Opname | 9 |
| Artikel 18 | Inspraak en overleg | 10 |
| Artikel 19 | Huishoudelijk reglement | 10 |
| Artikel 20 | Vereniging van eigenaren | 10 |
| Artikel 21 | Verzuim en boete | 10 |
| Artikel 22 | Algemene Verordening Gegevensbescherming | 10 |
| Artikel 23 | Regionaal vangnet regeling | 10 |
| Artikel 24 | Serviceabonnement/ onderhoudsabonnement | 11 |
| Artikel 25 | Overige ruimten, met de woning gehuurd | 11 |
| Artikel 26 | Overige ruimten, apart gehuurd | 12 |
| Artikel 27 | Bepalingen bij specifieke kwalificaties in de overeenkomst | 12 |
| Artikel 28 | Woonplaatskeuze en faillissement | 13 |
| Artikel 29 | Geschillen | 13 |
| Artikel 30 | Overige bepalingen | 14 |
| Bijlage | Besluit Kleine Herstellingen | 15 |

Artikel 1

1. Begrippen in deze huurvoorwaarden

- **beschrijving van het verhuurde:** beschrijving als bedoeld in artikel 7:224 van het Burgerlijk Wetboek, ook genoemd 'inventarisstaat', 'inventarisatiestaat', 'inventarisformulier' of 'inventarisatieformulier'.
- **gehuurde:** de door huurder gehuurde woongelegenheden, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- **huurder:** de persoon of personen of de rechtspersoon waarmee verhuurder een huur- of gebruiksovereenkomst betreffende woongelegenheden heeft gesloten.
- **huurprijs:** de prijs die huurder aan verhuurder is verschuldigd voor het enkele gebruik van het gehuurde exclusief een eventuele Vergoeding voor Nul-op-de-meter-woning.
- **medehuurder:** de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.
- **nutsvoorzieningen met een individuele meter:** de levering van elektriciteit, gas- water en warmwater voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.
- **overeenkomst:** de overeenkomst waarin deze algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard. Dit kan zijn een huurovereenkomst, een gebruiksovereenkomst of een overeenkomst waarmee een ruimte buiten de woning (stalling, parkeerplaats) wordt gehuurd.
- **servicekosten:** de vergoeding die huurder aan verhuurder is verschuldigd voor de in verband met de bewoning van het gehuurde door verhuurder aan huurder geleverde zaken en diensten niet zijnde nutsvoorzieningen met individuele meter.
- **verhuurder:** Stichting Havensteder, nummer Handelsregister 24108317.

2. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de overeenkomst. De overeenkomst geldt boven de algemene huurvoorwaarden. Huurder en verhuurder kunnen alleen schriftelijk wijzigingen overeenkomen. In de gevallen waarin de overeenkomst en/of de algemene huurvoorwaarden niet voorziet, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.
3. Niet alle bepalingen gelden onverkort voor alle soorten en kwalificaties van overeenkomsten. Dit staat aangegeven of volgt uit de specifieke voorwaarden in de overeenkomst.
4. Indien deze algemene huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard door een overeenkomst tot gebruik, dient steeds voor "huurder" en "verhuurder" gelezen te worden respectievelijk "gebruiker" en "gebruikgever". Uitsluitend de volgende bepalingen zijn dan van toepassing:
 Artikel 1 (definities, toepassingsbereik);
 Artikel 2 de leden 1, 4 en 5 (meer dan één gebruiker); Artikel 8, de leden 3 tot en met 19 (gebruiksbeperkingen);
 Artikel 9 tot en met 13 (gebruiksbeperkingen, schade, controle en dringende werkzaamheden);
 Artikel 16 (oplevering na gebruik);
 Artikel 20 tot en met 22 (VvE-regels, boete, persoonsgegevens);
 Artikel 25, 28 en 30 (Overige ruimten, woonplaatskeus, Faillissement en Overige bepalingen).

Artikel 2

Meer dan één huurder

1. De in de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, waarbij zij elkaars rechten respecteren.
2. De huurprijs en de servicekosten zijn enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten. Als de overeenkomst met één of meer huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit de overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst met huurders te beëindigen, moet verhuurder aan alle huurders opzeggen. Wordt aan één of meer van de huurders opgezegd dan duurt de overeenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort. Zie ook artikel 15. De in de overeenkomst genoemde huurders kunnen slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder

uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de overeenkomst genoemde huurders.

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 overeenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting. Correspondentie over de uitvoering van de overeenkomst met een huurder gevoerd wordt geacht te worden gevoerd namens alle huurders.

Artikel 3

Ter beschikkingstelling en bestemming

1. De bestemming van het gehuurde vloeit voort uit de overeenkomst die deze algemene huurvoorwaarden van toepassing verklaart, met name hetgeen bij "Specifieke voorwaarden" is vermeld. Delen van het gehuurde die met de woning worden verhuurd hebben de bestemming woonruimte. Overige ruimten die apart worden verhuurd hebben de bestemming die voortvloeit uit de overeenkomst die deze algemene huurvoorwaarden van toepassing verklaart. Voor zover de bestemming niet duidelijk is geldt als bestemming: woonruimte.
2. Verhuurder stelt op de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking van huurder.
3. Verhuurder stelt het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan huurder ter beschikking. Het kan zijn dat er nog kleine werkzaamheden uit worden gevoerd, maar deze beletten het betrekken van het gehuurde niet.
4. Verhuurder inspecteert samen met huurder voor of uiterlijk bij het begin van de overeenkomst het gehuurde. Verhuurder stelt naar aanleiding van deze inspectie een inventarisatieformulier op. In dit formulier wordt in ieder geval melding gemaakt van de staat waarin het gehuurde in hoofdlijnen verkeert.
5. Verhuurder verstrekt aan huurder een door beide partijen ondertekend exemplaar van het inventarisatieformulier.
6. Huurders verklaren het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de inhoud van het hier bedoelde inventarisatieformulier.

Artikel 4

Niet-geliberaliseerde huurprijs

Wij mogen de huurprijs veranderen. Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

Artikel 5

Geliberaliseerde huurprijs

1. Wij mogen de huurprijs veranderen. Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.
2. De huurprijs zal in een jaar niet gewijzigd worden indien de aanpassing in dat jaar leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd.
3. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt.
4. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
5. Als de huur bij het begin van de bewoning geliberaliseerd was en het zelfstandige woonruimte betreft waarvan de huurovereenkomst is aangegaan op of na 1 juli 1994 of die gebouwd is na 1 juli 1989 dan is de huurprijsbescherming beperkt overeenkomstig de bepalingen van BW7:247.

Artikel 6

Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

1. In de overeenkomst, eventueel uitgewerkt in een bijlage, staat welke zaken en diensten verhuurder aan huurder meevert, en waarvan huurder aan verhuurder de kosten vergoedt. Van de nutsvoorzieningen met een individuele meter die in de huurovereenkomst zijn opgenomen zijn de kosten hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.
2. Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter. De kosten worden naar soort uitgesplitst. Huurder ontvangt dit overzicht uiterlijk zes maanden na het einde van het kalenderjaar. De af te rekenen kosten van warmtelevering kunnen een afwijkende afrekenperiode hebben die binnen de wettelijke voorschriften zal zijn.
3. Verhuurder verrekent de verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter met huurder. Voor door verhuurder ingestelde fondsen is het door huurder betaalde voorschot gelijk aan

de eindafrekening en wordt dus niet verrekend. Voor eventuele kosten van warmtelevering ontvangt huurder een afzonderlijk overzicht. In het geval er sprake is van een huurachterstand verrekent verhuurder het tegoed van huurder, welke blijkt uit een van bovengenoemde overzichten, met de huurachterstand. De eindafrekening is onder voorbehoud van eventuele toekomstige naheffingen over de betreffende periode, als verhuurder nog een naheffing ontvangt berekent hij deze in de volgende afrekening door.

4. Het maandelijkse voorschotbedrag kan alleen worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het overzicht is verstrekt, tenzij partijen anders overeengekomen zijn.
5. Indien huurder een verzoek om een uitspraak over de hoogte van de eindafrekening servicekosten en de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter of van het voorschotbedrag van de servicekosten en de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter bij verhuurder of de huurcommissie heeft ingediend, is huurder verplicht tot de uitspraak van verhuurder of de huurcommissie te betwisten servicekosten en de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter te betalen. Indien verhuurder of de huurcommissie van oordeel is dat huurder een lager bedrag aan servicekosten en de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter moet betalen, dan betaalt verhuurder het teveel betaalde bedrag binnen vier weken aan huurder terug.
6. Verhuurder en huurder kunnen in onderling overleg een wijziging aanbrengen in de overeengekomen levering van zaken en diensten.
7. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of 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 ten minste 70% van die huurders met de wijziging heeft ingestemd. Verhuurder stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat met ten minste 70% van de huurders overeenstemming is bereikt over de wijziging.
8. De huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na ontvangst van de schriftelijke mededeling van verhuurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging.

Artikel 7

Algemene verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder biedt huurder het genot van het gehuurde. Op verzoek van huurder onderneemt verhuurder actie om het woongenot te bevorderen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
2. Verhuurder moet het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen. Is het gehuurde niet tijdig gereed of ontruimd door de voorafgaande gebruiker, dan is huurder pas huurprijs en servicekosten verschuldigd vanaf het moment dat verhuurder hem het gehuurde alsnog ter beschikking stelt.
3. Verhuurder houdt het gehuurde in goede staat van onderhoud en verricht daartoe alle noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden voor zover deze werkzaamheden niet voor rekening van huurder komen (zie bijlage Besluit Kleine Herstellingen).
4. Verhuurder is alleen aansprakelijk jegens huurder voor schade als hij het gehuurde niet tijdig oplevert door opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid.
5. Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit:
 - onmogelijk blijkt;
 - of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden verlangd;
 - of volgens de wet, de overeenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komt.
6. Huurder meldt door hem geconstateerde gebreken direct aan verhuurder. Dit geldt ook indien derden het genot van de huurder verstoren of enig recht op het gehuurde beweren. Doet huurder dit niet, dan is hij aansprakelijk voor de schade die verhuurder lijdt als gevolg van deze nalatigheid. De eventuele noodzakelijke werkzaamheden zullen door verhuurder uitsluitend op basis van de standaarduitvoering van het gehuurde worden uitgevoerd en binnen een redelijke termijn.
7. Verhuurder is verplicht de door een gebrek veroorzaakte schade te vergoeden in de volgende gevallen:
 - Het gebrek is na het aangaan van de overeenkomst ontstaan door toedoen van verhuurder.
 - Het gebrek bestond bij het aangaan van de overeenkomst en was bekend of had bekend kunnen zijn bij verhuurder.
 - Aan huurder is verteld dat het gehuurde het gebrek niet had.

Artikel 8

Algemene verplichtingen van de huurder

1. Huurder is verplicht de huurprijs en de voorschotten voor servicekosten en nutsvoorzieningen in zijn geheel vooruit te betalen door automatische incasso op de bankrekening van verhuurder. Bij een andere wijze van betaling kan verhuurder de extra kosten die daar uit voortvloeien bij huurder in rekening brengen. Verhuurder moet uiterlijk op de eerste van de maand de huur hebben ontvangen.
2. Als huurder te laat of niet betaald heeft, is hij zonder ingebrekestelling vanaf de vervaldag wettelijke rente verschuldigd.
3. Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening, behalve in het geval van artikel 8:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
4. Het is huurder niet toegestaan het dak of delen van het dak van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, de hydrofoor of centrale verwarmingsruimten of de schakelruimten voor de lift te betreden of op wat voor wijze dan ook in gebruik te nemen, tenzij hij daarvoor schriftelijke toestemming van verhuurder heeft. De huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van het feit dat hij zich niet aan dit verbod houdt.
5. Bij aanvang van de huur stoffeert en meubileert de huurder het gehuurde en houdt hij het gehuurde tijdens de duur van de overeenkomst voldoende gestoffeerd en gemeubileerd. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Huurder gebruikt het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de gemeenschappelijke ruimten, als een goed huurder en overeenkomstig hun bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Gemeenschappelijke ruimten zijn 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. Het is huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde in delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.
6. 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. Indien verhuurder stelt dat huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont danwel niet onafgebroken zijn exclusieve

hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden, heeft huurder de last om te bewijzen dat die stelling onjuist is.

7. Het is niet toegestaan het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, in huur af te staan of aan derden in gebruik te geven danwel het gehuurde ter huur of gebruik aan te bieden. AirBnB en vergelijkbare gebruiksformules zijn niet toegestaan, als zijnde gebruik dat niet overeenkomstig de bestemming van het gehuurde is en geen gebruik als goed huurder.
8. Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde prostitutie te (laten) bedrijven.
9. Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in de leden 7 en 8 van dit artikel, is hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.
10. Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere energiebronnen. Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan de energievoorzieningen bedoeld voor gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor het gehuurde. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake van de aansluiting van huurder op de reguliere energiebronnen.
11. Huurder voorkomt dat omwonenden overlast of hinder hebben van hem, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
12. Huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en anderen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde (waaronder begrepen de gemeenschappelijke ruimten) bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.
13. Huurder onthoudt zich van intimiderend, bedreigend, agressief of anderszins onbehoorlijk gedrag jegens omwonenden, medewerkers van verhuurder en personen die in opdracht van verhuurder werkzaamheden in of aan het gehuurde verrichten dan wel aan het complex waartoe het gehuurde behoort. Verhuurder kan huurder oproepen voor een gesprek, de toegang tot zijn kantoren ontzeggen en zijn dienstverlening opschorten, onverminderd het recht van verhuurder om ontbinding van de overeenkomst te vorderen. Na ontbinding van de overeenkomst kan verhuurder besluiten om gedurende een bepaalde tijd geen woning aan huurder te verhuren.
14. Het is verboden huisdieren die overlast veroorzaken, of andere dan gebruikelijke huisdieren, te houden.
15. Het is verboden in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken op te slaan.
16. Het is verboden de tuinen, balkon(s) en andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken:
 - om voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren;
 - als dierenuitlaatplaats.
17. Het is verboden de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van voertuigen, speelgoed, kindergewagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Bij overtreding is verhuurder gerechtigd deze zaken op kosten van huurder ter vernietiging te verwijderen.
18. Huurder informeert verhuurder als zijn huurrecht eindigt door echtscheiding of scheiding van tafel en bed. Hij is verplicht dit schriftelijk te doen, zodra de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald onherroepelijk is. Tot die tijd blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de overeenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de overeenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hierover zo snel mogelijk schriftelijk te informeren.
19. Alvorens huurder zijn medewerking kan verlenen aan de inschrijving van een inwoner op het adres van het gehuurde in de Basisregistratie personen dient hij daartoe vooraf schriftelijke toestemming te hebben van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de inwoner en de reden van inwoning.

Artikel 9

Opiumwet en andere criminele activiteiten

1. Huurder onthoudt zich in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen te (doen) kweken, te verhandelen dan wel voorhanden te hebben (voor een ander), dan wel te (laten) gebruiken en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij, dan wel

andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het niet toegestaan in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan hennepkwekerij gerelateerde goederen voor handen te hebben dan wel voorbereidings- en bevorderingshandelingen voor teelt van hennep dan wel soortgelijke gewassen te verrichten. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

2. Huurder zal geen milieugevaarlijke zaken opslaan of gebruiken (waaronder zaken die stank verspreiden, brandgevaarlijk of ontplofbaar zijn).
3. Huurder gaat ermee akkoord dat medewerkers van verhuurder binnen twee maanden na de huuringangsdatum een gesprek met huurder voeren in het gehuurde. Huurder verschaft de medewerkers van verhuurder volledige toegang tot het gehuurde.
4. Huurder verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat verhuurder samen met het hennepteam in de gemeente regelmatig controles uitvoert in haar wooncomplexen. Huurder werkt mee aan deze controles.
5. Huurder verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat bij beëindiging van de overeenkomst wegens het in strijd handelen met het bepaalde in dit artikel, verhuurder hem en/of zijn of haar huisgenoten in de toekomst géén woning meer zal verhuren.
6. Huurder vergoedt aan verhuurder diens huurderiving en kosten in het geval van sluiting van (een deel van) het gehuurde door de burgemeester op grond van criminele activiteiten in het gehuurde, ook nadat de overeenkomst is beëindigd.
7. Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel, is hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,- verschuldigd te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding en/of huurderiving te vorderen.

Artikel 10

Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan doordat hij verplichtingen uit de overeenkomst niet of onvoldoende is nagekomen. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Bij verlies van sleutels van gemeenschappelijke toegangen worden zowel als schade beschouwd het herstel van het sleutel- systeem, als de schade veroorzaakt door onbevoegden die zich niet toegestane toegang hebben kunnen verschaffen.
2. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor schade door brand, storm, water en vorst. Huurder dient (dreigende) schade en gebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder komt de daardoor ontstane schade aan het gehuurde en aan de eigendommen van derden, voor zijn rekening.
3. Huurder is evenals zijn burens medeverantwoordelijk voor onderhoud, gebruik, controle en afwezigheid van schade aan gemeenschappelijke ruimten en –voorzieningen. De kosten van herstel van schade en verboden situaties door verhuurder kunnen door verhuurder naar rato van de betreffende gezamenlijke verantwoordelijkheid in rekening gebracht worden bij huurder, ongeacht de daadwerkelijke schuld aan de situatie per huurder.
4. 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. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.
5. Huurder is verplicht een afdoende inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden af te sluiten. Voor schade die valt onder de reikwijdte van een door de huurder afgesloten verzekering moet de huurder zich eerst tot zijn verzekeraar wenden.

Artikel 11

Controle

1. 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 controle op technische en andere gebreken of mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Hieronder valt ook de controle

van meterstanden en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

2. Huurder laat personen die door of namens verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie in het gehuurde toe.
3. Deze bezoeken of werkzaamheden vinden plaats op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en worden aangekondigd. In dringende gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 12

Uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

1. Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen en aan de gemeenschappelijke voorzieningen daarvan toe. Indien verhuurder krachtens artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, geeft huurder daartoe gelegenheid.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren doet hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex ermee instemt. Verhuurder informeert huurder schriftelijk over die instemming. Als huurder niet met het voorstel instemt en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden plaats op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en worden aangekondigd. In dringende gevallen kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 13

Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

1. Huurder mag in het gehuurde veranderingen en toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden. Dat geldt niet voor veranderingen en toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
2. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen verzoekt huurder verhuurder schriftelijk om toestemming. Hieronder vallen onder meer:
 - veranderingen van constructieve aard (aan- of verbouwen, wegbreken);
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken e.d.;
 - het plaatsen van antennes, schotels en andere zendapparatuur; zie ook artikel 14.
 - het aanbrengen van anders dan zachte vloerbedekking, zoals parket, laminaat of plavuizen;
 - het aanbrengen van wandbedekking anders dan met verf of behang (granol, stucwerk, jute e.d.);
 - het aanbrengen van reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard;
 - het aanplanten van bomen en struiken die naar soort en aard groter zullen worden dan vier meter;
 - het plaatsen van erfafscheidingen, schuurtjes en dergelijke;
 - het veranderen van het gevelbeeld van het gehuurde;
 - het veranderen van gas-, water-, warmte- en elektravoorzieningen.
3. Verhuurder verleent de gevraagde toestemming indien de voorgenomen veranderingen niet in strijd zijn met enige wettelijke regeling, de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Verhuurder weigert de gevraagde toestemming als de voorgenomen verandering de belangen van verhuurder of de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt en/of onrechtmatig is jegens derden.
4. Verhuurder informeert de huurder binnen acht weken na aanvraag schriftelijk over zijn beslissing. Als verhuurder geen toestemming verleent, geeft hij de redenen daarvoor.
5. 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;
 - oplevering bij het einde van de overeenkomst.
6. Huurder is alleen verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, als verhuurder dat bij het verlenen van zijntoestemming nadrukkelijk aangeeft. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, maakt huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan. Dit geldt niet voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
 7. 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.
 8. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is een vergoeding of bijdrage verschuldigd als hij dat bij of na het verlenen van de toestemming heeft toegezegd.
 9. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van door de huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
 10. Als de vorige huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten voor de huurder, dan is verhuurder verplicht tot onderhoud, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen hieraan, tenzij bij aanvang van de huur is vastgelegd dat het onderhoud, het verhelpen van de gebreken en het uitvoeren van de herstellingen hieraan voor rekening van huurder komt.
 11. Als door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen in verband met onderhouds-, reparatie- of renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde of het complex waar het gehuurde deel van uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, komen de kosten daarvan en van eventuele opslag en opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder.
 12. Verhuurder vervangt een door de vorige huurder achtergelaten wijziging in het gehuurde op verzoek van de huurder alleen als het een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening is en alleen op standaardniveau, tenzij bij aanvang van de huur is vastgelegd dat vervanging hiervan voor rekening van huurder komt.
 13. Verleent verhuurder de gevraagde toestemming niet, dan kan huurder vorderen dat de rechter hem machtigt de veranderingen alsnog aan te brengen.
 14. Huurder is gedurende de huurtijd bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, op voorwaarde dat zulks gedaan wordt zonder beschadiging van het gehuurde en het gehuurde in dezelfde staat wordt gebracht als waarin het gehuurde verkeerde bij het begin van de overeenkomst.
 15. Huurder is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen tenzij bij de toestemming anders is overeengekomen of de rechter anders oordeelt.
 16. Blijkt bij het einde van de overeenkomst dat verhuurder ten koste van huurder, als gevolg van het achterblijven van de veranderingen en toevoegingen verrijkt is, dan kan huurder een vergoeding ter zake vorderen. De hoogte van een eventuele vergoeding wordt bepaald conform de bij verhuurder geldende regels.
- ### Artikel 14
- (Schotel)antennes en airco's
1. Dit artikel geldt in aanvulling op artikel 13 Voor het plaatsen van een (schotel)antenne en airco's is altijd schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Illegaal geplaatste (schotel)antennes of airco's worden direct verwijderd, ten laste van de eigenaar ervan.
 2. Als er in het complex waartoe het gehuurde behoort een gemeenschappelijke voorziening voor (schotel) antennes aanwezig is, is het huurder niet toegestaan op afwijkende wijze een (schotel)antenne te plaatsen.
 3. Bij woningen gelegen in een appartementencomplex zal verhuurder uitsluitend toestemming geven voor plaatsing van een (schotel)antenne of airco aan de achterzijde van het complex aan de binnenzijde van het balkonhek binnen de gevellijn en niet overstekend bij de burens. De (schotel)antenne of airco mag daarbij niet boven de dakrand uitkomen. Het aanbrengen van een (schotel)antenne of airco gebeurt in overleg met en volgens de voorschriften van verhuurder.
- ### Artikel 15
- Beëindiging van de overeenkomst
1. Huurder kan de overeenkomst door opzegging per iedere dag van de maand beëindigen. Als de laatste huurdag in het weekend of op een feestdag valt dan geldt de eerstvolgende werkdag als einddatum van de huurovereenkomst. Hij zegt schriftelijk op per aangetekende brief met een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging moet ondertekend zijn

door de andere (mede-) huurders en de echtgenoot of geregistreerd partner van elke (mede-) huurder.

2. Verhuurder kan de overeenkomst tegen de eerste van de maand schriftelijk opzeggen. Hij doet dit per aangetekende brief of per deurwaardersexploot. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. Verhuurder houdt de geldende wettelijke opzeggings- en notificatietermijnen aan.
3. De overeenkomst tot huur voor onbepaalde tijd wordt door opzegging door verhuurder alleen beëindigd:
 - als huurder binnen zes weken schriftelijk in de beëindiging toestemt;
 - of als de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst eindigt.
4. Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen. Zij bepalen samen per welke datum dat gebeurt.
5. Na gedane huuropzegging door huurder is huurder verplicht verhuurder in gelegenheid te stellen het gehuurde op afspraak te laten bezichtigen door belangstellenden voor opvolgende huur of verkoop.

Artikel 16

Oplevering

1. Bij het einde van de overeenkomst is huurder verplicht het gehuurde leeg en schoon aan verhuurder op te leveren met uitzondering van verlijmd laminaatvloeren en vloerzeilen, voordat tot verwijdering daarvan wordt overgegaan overlegt huurder met verhuurder. Als er in de woning sprake is van een verlijmd vloerzeil of een laminaatvloer, dan neemt huurder eerst contact op met Havensteder voordat deze verwijderd wordt. De staat van het gehuurde moet voldoen aan de beschrijving bij aanvang van de overeenkomst. Normale slijtage komt voor rekening en risico van verhuurder. Voor veranderingen en toevoegingen die huurder in het gehuurde heeft aangebracht geldt artikel 13 lid 6.
2. Is bij het begin van de overeenkomst geen beschrijving opgemaakt en is de overeenkomst gesloten na inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht (augustus 2003), dan wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen waarin het gehuurde verkeert bij het einde van de overeenkomst.
3. Uiterlijk op de dag waarop de overeenkomst eindigt, geeft huurder alle sleutels van het gehuurde aan verhuurder af. Huurder is aansprakelijk voor de schade die verhuurder lijdt als gevolg van het feit dat huurder deze verplichtingen niet nakomt.

4. Verhuurder mag alle zaken die zich na de huurbeëindiging nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder verwijderen zonder daartoe enige bewaarplicht op zich te nemen. Dit is slechts anders in het geval verhuurder bekend is dat een opvolgend huurder die zaken over wil nemen. De wens tot overname door een opvolgend huurder dient uitdrukkelijk in een overnameverklaring vastgelegd te worden. Verhuurder is niet gehouden de verwijderde goederen te vergoeden.

Artikel 17

Opname

1. Voor het einde van de overeenkomst nemen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde op. Zij leggen op een opnameformulier vast welke noodzakelijke herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder zijn. Verhuurder geeft aan huurder een schatting van de kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het opnameformulier.
3. Weigert huurder mee te werken aan het opstellen en/of ondertekenen van het opnameformulier, dan ontslaat hem dit niet van zijn verplichting het gehuurde in goede staat op te leveren. Als een huurder niet aanwezig is bij een gemaakte afspraak, brengt verhuurder de onnodig gemaakte kosten in rekening bij huurder.
4. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid de op het opnameformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren. Verhuurder bepaalt hiervoor een redelijke termijn.
5. Brengt huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat, dan mag verhuurder de op het opnameformulier genoemde herstelwerkzaamheden uitvoeren. Hij hoeft huurder hiervoor niet nader in gebreke te stellen en hij mag de kosten aan huurder berekenen.
6. Werkzaamheden die huurder had behoren uit te voeren of schade die de huurder had behoren te herstellen die voor het eerst bij of na de ontruiming aan het licht treden worden/wordt door verhuurder voor rekening van de huurder uitgevoerd zonder dat huurder daarvoor door verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.
7. Over de tijd die met de werkzaamheden genoemd in lid 6 gemoeid is, is huurder huur en een bijkomende vergoeding voor servicekosten verschuldigd, gerekend vanaf de dag dat de overeenkomst eindigt. Dit geldt naast aanspraak van verhuurder op vergoeding van verdere kosten en eventuele schade.

Artikel 18

Inspraak en overleg

Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken over het gehuurde, de servicekosten, de gemeenschappelijke voorzieningen en de omgeving die voor de huurder van wezenlijk belang zijn, overeenkomstig de Wet op het overleg huurders verhuurder. Mogelijk functioneert in het complex een bewonerscommissie als bedoeld in genoemde wet waartoe huurder zich kan wenden.

Artikel 19

Huishoudelijk reglement

1. Verhuurder kan per complex, in overleg met de betreffende huurders, een huishoudelijk reglement vaststellen. Hierin legt hij nadere afspraken tussen verhuurder en huurders vast. Dit reglement mag niet strijdig zijn met de wet of deze algemene huurvoorwaarden.
2. Na kennisgeving aan huurder is huurder verplicht zich te gedragen overeenkomstig dit reglement.

Artikel 20

Vereniging van eigenaren

Als een gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen van de Vereniging van Eigenaren voortvloeiende voorschriften over het gebruik van het gehuurde, het gebouw of complex na te leven.

Artikel 21

Verzuim en boete

1. Beide partijen hebben verplichtingen volgens de wet en/of de overeenkomst. Als één partij een verplichting niet nakomt, dan is hij aansprakelijk voor de kosten van gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen die de andere partij daarop treft.
2. Onverminderd de in deze voorwaarden vermelde boeten voor bijzondere gedragingen, kan verhuurder bij overtreding door huurder van diens verplichtingen op grond van de artikelen 8 tot en met 13 een boete in rekening brengen van € 50 per overtreding.

Artikel 22

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Huurder verstrekt bij het aangaan en door ondertekening van de overeenkomst toestemming aan verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van de huurder in een bestand op te nemen en te verwerken.

Artikel 23

Regionaal vangnet regeling

1. Verhuurder heeft het protocol "Regionaal Vangnet" ondertekend. Dit houdt voor huurder in dat als de overeenkomst door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand, overlast of oneigenlijk gebruik van het gehuurde door eigen schuld, de verhuurder per datum van afgifte van het ontruimingsvonnis, huurder bij het Regionaal Vangnet Registratiesysteem aanmeldt. Hierdoor wordt huurder, eventuele medehuurder en bij overlast de veroorzaker, geregistreerd als "wanpresterende huurder". De registratie geldt voor maximaal vijf jaar. Hetzelfde geldt bij een objectieve vaststelling van een wanpresterende huurder, zoals in het geval van een sluiting van de woning op grond van de Wet Victoria, de Opiumwet of de Woningwet na een besluit van de burge-meester of na de vaststelling dat huurder de woning blijvend heeft verlaten.
2. De gegevens die door verhuurder in het registratiesysteem worden opgenomen zijn: naam, adres, woonplaats, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, gegevens van het ontruimingsvonnis, te ontruimen adres, start- en einddatumregistratie en status van de huurder.
3. Als er sprake is van huurschuld of overlast kan verhuurder de huurder éénmalig en onder aanvullende voorwaarden bij de overeenkomst een laatste kans geven. Als de huurder hieraan zijn medewerking verleent en zijn huurschuld aflost of de huurregels naleeft, beëindigt verhuurder de registratie. Bij oneigenlijk gebruik van het gehuurde door de huurder door eigen schuld, wordt géén laatste kans geboden maar wordt de huurder wel geregistreerd en 5 jaar uitgesloten van het regionale corporatie woning aanbod.
4. Bij geschillen over de registratie kan elke betrokkene de geschillenprocedure van verhuurder als bedoeld in artikel 30 volgen.

Artikel 24

Serviceabonnement / onderhoudsabonnement

1. Huurder heeft de optie om een deel van het onderhoud en de reparaties die voor zijn rekening komen door verhuurder te laten uitvoeren, tegen vergoeding van een vaste maandelijke abonnementsprijs. Dit is het serviceabonnement.
2. Het serviceabonnement geldt voor tenminste één jaar en loopt voor onbepaalde tijd door. Het serviceabonnement eindigt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Huurder en verhuurder kunnen het serviceabonnement opzeggen met een opzegtermijn van één maand.
3. Na opzegging van het serviceabonnement door huurder kan hij voor dezelfde woning nog slechts eenmaal een serviceabonnement aanvragen, in welk geval verhuurder een afsluitingsvergoeding in rekening brengt van € 25 en aanvullende voorwaarden kan stellen.
4. Verhuurder kan per 1 juli van elk jaar de abonnementsprijs veranderen. Verhuurder informeert de abonnees hierover tenminste twee maanden tevoren. De geldende abonnementsprijs wordt vermeld op de website van verhuurder.
5. Verhuurder bepaalt op welke manier de reparaties worden uitgevoerd. Voorbeelden van onderhoud en de reparaties die onder de dekking vallen staan vermeld op de website van verhuurder, onder serviceabonnement.
6. Onderhoud dat het gevolg is van vernieling, onjuist gebruik, nalatigheid, slordigheid, opzet of grove schuld door huurder of degenen die zich met toestemming van huurder in of bij de woning zijn, valt niet onder de dekking van het serviceabonnement.

Artikel 25

Overige ruimten, met de woning gehuurd

1. Dit artikel geldt voor ruimten die begrepen zijn in de overeenkomst voor de woning maar wat betreft gebruik en bestemming los gezien kunnen worden van de woning. Deze ruimten staan vermeld in de beschrijving van het gehuurde van de woning en bevinden zich in de directe nabijheid van het gehuurde. Dit kunnen onder meer zijn: parkeerplaatsen, garages, bergingen, plaatsen met oplaadmogelijkheid voor scootmobiel, zolders, gezamenlijke hobby-, logeer- of ontmoetingsruimten. Alle bepalingen van deze algemene huurvoorwaarden gelden voor deze ruimten, met uitzondering van artikel 26 (apart gehuurde overige ruimten).

2. Verbonden aan woning

De ruimten kunnen niet los van de woning worden opgezegd. Deze ruimten mogen niet worden geruild met ruimten van andere woningen (dit is niet van toepassing bij medegebruik). Deze ruimten mogen niet in gebruik worden afgestaan aan derden. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd op gelijke wijze en met hetzelfde percentage als voor de huur van de woning geldt.

3. Specifiek onderhoud

Huurder dient een eventuele parkeerbeugel te onderhouden en de ruimte schoon en olievrij te houden. Bij gebruik van een handzender dient hij de batterij periodiek te vervangen.

4. Elektra vanuit gemeenschappelijke voorzieningen

In het geval deze ruimten elektra betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen mag slechts elektra worden gebruikt voor verlichting en, indien een aansluiting beschikbaar is gesteld, voor het opladen van een fiets of een scootmobiel of incidenteel voor gebruik van apparatuur zoals een boormachine of stofzuiger. Huurder houdt zich aan de aanwijzingen en regels die voor de ruimte het betreffende complex worden gesteld.

5. Elektra vanuit woning

In het geval deze ruimten elektra betrekken via de meterkast in de woning mag geen wijziging worden aangebracht in het maximaal in de ruimte af te nemen vermogen. De bestemming van de ruimte mag niet veranderd worden, een zolder is voor opslag van goederen, niet voor logees.

6. Specifiek gevaar

In de ruimten mogen geen ontvlambare, ontplofbare of giftige stoffen worden opgeslagen. Voertuigen met gebruikershoeveelheden brandstoffen mogen slechts worden gestald als de ruimte daartoe geschikt is verklaard (met name op grond van de aanwezigheid van ventilatie, afzuiging, expansieweg en detectievoorzieningen). Het is verboden vuur te gebruiken in ruimten waar zich brandstoffen bevinden, al dan niet in tanks van voertuigen. Het is verboden in de ruimte de olie van voertuigen te verversen.

7. Specifieke controle

Verhuurder is gerechtigd zich toegang tot ruimten buiten de woning te verschaffen, indien dringende omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoals brand, wateroverlast, stormschade en verdenking van criminele activiteiten. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, die huurder lijdt als gevolg van het binnentreden.

Artikel 26

Overige ruimten, apart gehuurd

1. Dit artikel geldt voor ruimten buiten de woning die niet gehuurd worden op grond van een huur- of gebruiksovereenkomst voor een woning. Dit kunnen onder meer zijn: parkeerplaatsen, garages, bergingen, plaatsen met oplaadmogelijkheid voor scootmobiel. Voor deze ruimten is een aparte overeenkomst gesloten die deze algemene huurvoorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaart.
2. De verhuur is een verhuur als bedoeld in BW7:230a, overige gebouwde ruimten. Opzegging geschiedt overeenkomstig de wettelijke bepalingen, met dien verstande dat opzegging door huurder niet per einde van de maand hoeft maar per elke dag kan.
3. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli verhoogd op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex CPI, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5. Verhuurder zal minimaal één maand voor de huurverhogingsdatum huurder schriftelijk van de verhoging in kennis stellen.
4. Voor parkeerplaatsen zal verhuurder omzetbelasting in rekening brengen als hij daar naar zijn inzicht toe verplicht is.
5. Ten aanzien van gebruik, servicekosten, onderhoud, aansprakelijkheid en boetes, aansluiting op nutsvoorzieningen, warmtelevering, relatie met VvE-voorschriften en faillissement, geldt het bepaalde in deze algemene huurvoorwaarden. Artikel 9 (criminele activiteiten) van deze algemene huurvoorwaarden en de leden 3 tot en met 7 van artikel 25 (Overige ruimten) zijn van overeenkomstige toepassing op deze ruimten.

Artikel 27

Bepalingen bij specifieke kwalificaties in de overeenkomst

1. Onzelfstandige woongelegenheden is een woning waarbij niet alle wezenlijke voorzieningen voor bewoning exclusief voor huurder bestemd zijn, maar met andere bewoners gedeeld worden.
2. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als Onzelfstandige woongelegenheden kunnen servicekosten en nutsvoorzieningen zonder individuele meter nacaalculatorisch afgerekend worden. Excessief verbruik van energie kan door verhuurder naar rato van de woonperiode in rekening gebracht worden bij de betreffende huurders, ongeacht de toerekening aan de situatie per huurder. Voor het overige gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden onverkort.
3. De huurder van Onzelfstandige woongelegenheden is zich bewust dat hij extra zorg moet besteden aan brandveiligheid en vluchtwegen, alsmede aan het schoonhouden van gezamenlijke voorzieningen. Hij is zelfstandig verantwoordelijk voor afvoer van afval en testen van rookmelders, ongeacht de activiteit van de andere huurders.
4. Indien de overeenkomst op grond van ruil is aangegaan gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden, en de volgende voorwaarden. Huurder stemt ermee in dat verhuurder informatie verzamelt over de daadwerkelijke bewoning van de woning door huurder en zijn huisgenoten. Huurder stelt verhuurder gedurende een jaar na ingangsdatum van de overeenkomst in de gelegenheid de daadwerkelijke bewoning te controleren. Bij constatering door verhuurder van onjuiste voorstelling van zaken of misbruik van recht door huurder zal verhuurder de huurovereenkomst wegens non-conformiteit vernietigen of ontbinden en ontruiming vorderen.
5. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als bestemd voor bewoning door gehandicapten gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden, en de volgende voorwaarde. Na beëindiging van de overeenkomst door opzegging op grond van dringend eigen gebruik en BW7:274a zal de woning opnieuw aan een gehandicapte worden verhuurd.
6. Indien kwalificatie van de overeenkomst geldt als bestemd voor bewoning door ouderen gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden, en de volgende voorwaarde. Na beëindiging van de overeenkomst door opzegging op grond van dringend eigen gebruik en BW7:274b zal de woning opnieuw aan een oudere worden verhuurd.
7. Indien kwalificatie van de overeenkomst geldt als bestemd voor bewoning door jongeren, studenten of promovendi gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden, en de volgende voorwaarden. Verhuurder kan jaarlijks aan huurder een bewijs van zijn kwalificatie vragen. Na beëindiging van de overeenkomst door opzegging op grond van dringend eigen gebruik en BW7:274c, d of e zal de woning opnieuw aan een jongere, student of promovendus worden verhuurd.
8. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als woongelegenheden bestemd voor bewoning door een groot gezin gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden, en de volgende voorwaarden. Verhuurder kan jaarlijks aan huurder een bewijs van de gezinsgrootte van huurder vragen. Na beëindiging van de overeenkomst door opzegging op grond van

- dringend eigen gebruik en BW7:274f zal de woning opnieuw aan een groot gezin worden verhuurd.
9. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als verhuuring met een zorg-/begeleidingsovereenkomst (ZBO) als bedoeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning met een zorginstelling of gemeente waarin het voortduren van deze huurovereenkomst essentieel wordt geacht, geldt het volgende. Bij beëindiging van deze ZBO om welke reden dan ook eindigt de huurovereenkomst per gelijke datum. Verhuurder kan de huurovereenkomst ontbinden in het geval huurder zich, naar het oordeel van verhuurder of van de zorg- c.q. begeleiding verlenende instelling, niet aan de voorwaarden van de ZBO houdt. Voor het overige gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden onverkort.
10. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als Monument gelden de bepalingen voor door huurder aan te brengen veranderingen en schotelantennes/airco's niet. Voor elke verandering dient verhuurder toestemming te verlenen. Hij zal die toestemming verlenen als de verandering in overeenstemming is met het huurrecht, zijn beleid en met de specifieke eisen voor het monument.
11. Indien de kwalificatie van de overeenkomst geldt als Leegstandwetovereenkomst gelden alle bepalingen van de algemene huurvoorwaarden met uitzonderingen van de bepalingen die betrekking hebben op de volgende onderwerpen (aangegeven met informele beschrijving):
 Artikel BW7:206 lid 3: gebreken herstellen door huurder ten laste van verhuurder
 Artikel BW7:232: ook voor onzelfstandige woonruimte in de eerste 9 maanden gelden de uitzonderingen
 Artikel BW7:242: gebreken en herstellingen ten nadele van huurder
 Artikel BW7:247: koppelbepaling huurprijs en servicekosten bij geliberaliseerde zelfstandige woonruimte.
 Artikel BW7:269 -1 en -2: onderhoud wordt niet voortgezet;
 Artikel BW7:270: recht op ruil; AVW art 28 lid 4
 Artikel BW7:271 -4 tot en met -8: opzeggingsregels;
 Artikel BW7:272 tot en met BW7:277: opzegging, -gronden, beëindiging, verhuis- en herinrichtingskosten;
 Artikel BW7:278 -1 en -2: onderhoud wordt niet voortgezet;
 Artikel BW7:281: geen ontbinding overeenkomst na verkoop plus bestemmingswijziging.

12. Indien een overeenkomst met kwalificatie Leegstandwetovereenkomst overgaat tot een reguliere huurovereenkomst gelden alle bepalingen van deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 28

Woonplaatskeuze en faillissement

- Huurder verklaart gedurende de overeenkomst woonplaats te kiezen op het adres van de gehuurde.
- Bij beëindiging van de overeenkomst geeft de huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk door. Voor het geval huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.
- Bij vertrek uit het gehuurde zorgt de huurder zelf voor uitschrijving uit de Basisregistratie personen of inschrijving op zijn nieuwe adres in de Basisregistratie personen. Laat de huurder dit na, dan is verhuurder gemachtigd om dit namens de huurder te doen.
- De overeenkomst eindigt van rechtswege op het moment dat het faillissement of de surseance van betaling van één van de huurders is uitgesproken. Verhuurder kan dan ontruiming vorderen.

Artikel 29

Geschillen

- Indien huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van verhuurder, kan hij hierover schriftelijk een klacht indienen bij verhuurder. In dringende gevallen geldt dat klachten ook mondeling kunnen worden ingediend bij verhuurder.
- Verhuurder is verplicht binnen zes weken na ontvangst van de schriftelijke klacht te reageren. Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder of niet binnen deze termijn, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de Geschillenadviescommissie waarbij verhuurder is aangesloten. Dit moet huurder binnen vier maanden doen. De termijn van vier maanden begint te lopen vanaf de datum van ontvangst van de reactie van verhuurder. Indien verhuurder niet tijdig reageert, begint de termijn van vier maanden te lopen nadat zes weken zijn verstreken sinds de indiening van de klacht bij verhuurder.
- Huurder is te allen tijde bevoegd het geschil aan de bevoegde rechter of Huurcommissie voor te leggen.

Artikel 30

Overige bepalingen

1. Huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn. Indien huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt en hij bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor het gehuurde, moet huurder het gehuurde ontruimen op eerste aanzegging van verhuurder. Indien huurder hiertoe niet overgaat, start verhuurder een gerechtelijke procedure met als doel ontruiming van het gehuurde.
2. 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.
3. Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.
4. Verhuurder kan deze algemene huurvoorwaarden wijzigen na advies van de samenwerkende huurdersorganisaties van verhuurder. Twee maanden na publicatie op de website van verhuurder treden de nieuwe voorwaarden in werking. Ze gelden dan voor alle lopende overeenkomsten.

／ Bijlage

Om het artikel over huurdersonderhoud (artikel 7:217) van het Burgerlijk Wetboek uit te werken is door de wetgever een lijst gemaakt. Deze lijst heet het 'Besluit Kleine Herstellingen'. Hieronder volgt de hele wettekst van dit Besluit Kleine Herstellingen d.d. april 2003. Let op: Verhuurder verricht sommige van deze werkzaamheden al op kosten van de huurder. Kijk in het servicekostenoverzicht bij uw huurovereenkomst en de website van verhuurder bij servicekostenabonnement welke werkzaamheden dat zijn. ／

Besluit Kleine Herstellingen d.d. april 2003

Artikel 1: De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Dit besluit treedt in werking op een bij Koninklijk Besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3 Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Kleine Herstellingen. Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine Herstellingen:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen- houtwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp) scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woon-ruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;

- sleutels van binnen-en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
 - f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
 - g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
 - h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en rechthouden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstorkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.