

Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst woonruimte

Artikel 1 Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze Algemene Huurvoorwaarden verstaan we onder:

Begrippen in deze voorwaarden

- 1.1 Verhuurder: Woningstichting Wageningen, statutair gevestigd te Wageningen.
- 1.2 Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige of onzelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3 Zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
Onzelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 van het Burgerlijk Wetboek die geen eigen toegang heeft en die de bewoner niet kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
- 1.4 Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- 1.5 Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, hallen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, keukens en/of badkamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- 1.6 Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in artikel 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Afwijking bepalingen

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.

Artikel 3 Meer dan één huurder

- 3.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2 De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de kosten voor zaken en diensten verschuldigd.
- 3.3 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 voortvloeien.
- 3.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen plaatsvinden. 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.

Elk van huurders
hoofdelijk aansprakelijk

Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen.
- 4.2 Bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt in een rapport een beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 4.3 Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele op de beschrijving vermelde gebreken.
- 4.4 Indien verhuurder het gehuurde niet op de ingangsdatum van de huur ter beschikking kan stellen van de huurder, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk. De ingangsdatum van de huurovereenkomst zal dan eerste aanvangen op de datum waarop het gehuurde aan de huurder ter beschikking wordt gesteld. De huurder heeft in dit geval de mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen.
- 4.5 Huurder verleent verhuurder door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/te verwerken en zonedig te verstrekken aan de (eventuele) beheerder.

Terbeschikkingstelling

Rapport

Artikel 5 Jaarlijkse huurverhoging en de levering van zaken en diensten door verhuurder

Jaarlijkse huurverhoging

5.1 Verhuurder kan elk jaar, op 1 juli, de huur wijzigen. Voor huurwijzigingen gelden de wettelijke regels.

Voorschotbedrag kosten zaken en diensten

5.2 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten in verband met de bewoning.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichte zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Huurder betaalt tevens de door leegstand gederfde servicekosten, voor zover wettelijk toegestaan. Deze worden door verhuurder jaarlijks vastgesteld en in het overzicht opgenomen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds, voor een verzekering of voor een abonnement. Met betrekking tot deze fondsen, verzekeringen en/of abonnementen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de jaarlijkse eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats. Wel zal verhuurder inzage geven in de hoogte van de fondsen.

Wijziging voorschotbedrag

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

Wijziging levering van zaken en diensten

5.4 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.

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

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en tevens;
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van verhuurder

Rustig genot

6.1 Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt.

Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

Verhelpen gebreken

- 6.2 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.
- 6.3 Indien verhuurder, ter nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig grootonderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder, en/of de huurdersorganisatie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die huurdersorganisatie overleggen.

Artikel 7 De algemene verplichtingen van huurder

Huurbetaling

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incassomachtiging, tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.
Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door huurder uiterlijk op de eerste van de maand voldaan, door storting/overschrijving op het rekeningnummer van verhuurder. Het staat verhuurder vrij om de afgesproken wijze van betaling te wijzigen. Verhuurder doet dit door schriftelijk mededeling daarover te doen aan huurder. Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hierover wettelijke rente verschuldigd.
- 7.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval verhuurder in verzuim is bij het herstellen van gebreken zoals bedoeld in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Gebruik van het gehuurde

- 7.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:
- aan omwonenden geen overlast of hinder veroorzaakt. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten of in de directe woonomgeving bevinden. Onder overlast 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;
 - de eventuele tot het gehuurde behorende tuin, balkon, loggia, oprit en dergelijke als sier- of moestuin dient te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, motorfietsen, boten, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
 - niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, wijzigen of verwijderen;

- d. de gemeenschappelijke ruimten, galerijen, portieken, hal en de vluchtroutes dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook; indien huurder zich niet aan deze bepaling houdt, is verhuurder gerechtigd de zaken op kosten van de huurder te verwijderen;
- e. niet is toegestaan in de bergingen, behorende tot het gehuurde, vriezers, koelkasten of wasdrogers te plaatsen;
- f. gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij met verhuurder vooraf schriftelijk anders is overeengekomen; aan het achterpad grenzende heggen of andere beplanting tijdig dient te snoeien en zodanig dient te onderhouden dat deze niet over het achterpad hangt;
- g. recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
- h. niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
- i. niet is toegestaan de tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages en dergelijke als leefruimte, opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, werkplaats of verkoopruimte te gebruiken dan wel in of nabij deze ruimten bedrijfsmatige handelingen te verrichten;
- j. niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën; één en ander behoudens voorafgaande 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.

Zelf feitelijk bewonen

- 7.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf feitelijk bewonen en de woonruimte voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn enige hoofdverblijf houden. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Hij zal het gehuurde voldoende meubileren en stofferen ter voorkoming van geluidsoverlast. Indien huurder ervoor kiest om zeil of linoleum te gebruiken als bekleding, dient huurder een geluiddempende ondervloer te leggen.
- 7.5 Indien tot het gehuurde een lift behoort, zal huurder alle voorschriften omtrent het gebruik daarvan zoals die zijn gegeven door verhuurder, liftinstallateur en/of overheid nakomen.

Onderhouden tuin

- 7.6 Huurder is gehouden de bij het gehuurde behorende tuin, balkon, loggia, oprit etcetera te onderhouden op een dusdanige wijze dat deze verzorgd is en bijdraagt aan een representatieve woonomgeving.

Huurder is gehouden de in de bij het gehuurde behorende tuin aanwezige bomen, struiken en/of andere beplanting deugdelijk te onderhouden en tijdig te snoeien. Indien de bomen, struiken en/of andere beplanting overlast veroorzaakt aan de omwonenden of de woonomgeving, moet deze op kosten van huurder op eerste aanzegging van verhuurder worden verwijderd.

Huurder dient zonnodig zorg te dragen voor de benodigde vergunningen. Indien er door de bomen, struiken en/of andere beplanting schade wordt veroorzaakt, is huurder voor deze schade aansprakelijk.

- 7.7 Indien de overheid en/of andere daartoe gerechtigde instanties instructies geven voor het aanbieden van het huisvuil en/of ander afval, dient huurder deze instructies op te volgen. Indien huurder dit niet doet, is hij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en/of andere consequenties.
- 7.8 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of centraal antennesysteem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, moet huurder voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's gebruik maken van het gemeenschappelijk of centraal antennesysteem. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder een eigen antenne, zendmast of schotelantenne op of aan het gehuurde, of op of aan het gebouw waar het gehuurde toe behoort, aan te brengen. Voorts is het huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan het gemeenschappelijk of centraal antennesysteem. Huurder dient bij het gebruik van het gemeenschappelijk of centraal antennesysteem gebruik te maken van deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor schade die ontstaat aan het gemeenschappelijk of centraal antennesysteem indien hij bij de aansluiting van zijn ontvangsttoestellen gebruik maakt van ondeugdelijk materiaal. Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.
- 7.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het in gebruik geven aan derden wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur. Indien verhuurder besluit toestemming te verlenen aan huurder om de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, is deze toestemming eenmalig geldig voor het in het verzoek aangegeven geval en geldt de verleende toestemming niet voor andere of opvolgende gevallen. Huurder mag het gehuurde niet op internet of anderszins aan derden te huur aanbieden.
- 7.10 Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, het gedeelte van uw woning dat zal worden onderverhuurd en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder het gehuurde, zonder voorafgaande toestemming geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven of heeft onderverhuurd, is huurder gehouden mee te werken aan een onderzoek van verhuurder en is hij gehouden de gegevens van de onderhuurders/gebruikers te verstrekken. 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 17.2 van deze voorwaarden.

Onderverhuur

Voorschriften en instructies

- 7.11 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
 - het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

Voorkomen schade

- 7.12 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 en dergelijke calamiteiten. 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 deze zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

- 7.13 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, inspectie of verkoop van de woning of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten, na deugdelijke legitimatie. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huurder zal verhuurder in elk geval toelaten op werkdagen tussen 8.00 en 17.30 uur. In noodgevallen is verhuurder ook gerechtigd buiten de genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

- 7.14 Huurder is gehouden een afdoende inboedelverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van zijn huurovereenkomst. Indien er schade ontstaat die verhaald kan worden op de inboedelverzekering, is huurder gehouden zich tot zijn inboedelverzekeraar te wenden.

Echtscheiding

- 7.15 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Indien huurder daarvan niet onverwijld mededeling doet aan verhuurder, blijven zowel huurder als medehuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.

- 7.16 Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Belastingen en heffingen

- 7.17 Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen of worden de aanslagen of vorderingen op naam van de

verhuurder gesteld:

- a. de onroerende zaakbelasting, afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet.
- Eén en ander voor zover de voornoemde kosten voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

Kleine herstellingen

Artikel 8 De herstellingen door huurder

- 8.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen zoals weergegeven in de geldende folder die deel uitmaakt van de overeenkomst. De folder is opgesteld aan de hand van het Besluit kleine herstellingen.
- 8.2 Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 8.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Indien huurder de werkzaamheden niet vakkundig uitvoert of laat uitvoeren, is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden op kosten van de huurder deugdelijk te laten uitvoeren.

Artikel 9 Het onderhoud, uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Dringende werkzaamheden

- 9.1 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden, zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.
- 9.2 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van verminderd huurgenot vanwege het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
- 9.3 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tijdens kantooruren, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 9.4 Huurder is verplicht op verzoek van verhuurder het gehuurde (gedeeltelijk) te ontruimen/leeg te halen en Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's) te verwijderen voor zover dit voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden noodzakelijk is.

Voorschriften veranderingen door verhuurder

Voorstel veranderingen of toevoegingen

Artikel 10 Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

- 10.1 Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde afzonderlijk, aan het complex of aan de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze te zullen toestaan. Verhuurder zal huurder en/of de huurdersorganisatie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde en met huurder, respectievelijk die huurdersorganisatie, daarover overleggen.
- 10.2 Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder aan het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, veranderingen of toevoegingen wenst aan te brengen, zal verhuurder huurder hiertoe een voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed een redelijk voorstel te zijn indien:
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte van het complex, met de voorgestelde verandering of toevoegingen heeft ingestemd, èn
 - de voorgestelde verandering of toevoegingen uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan of redelijkerwijs dient te worden aangebracht, èn
 - het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van hem in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden daarvan af te zien, èn
 - verhuurder tijdig huurder en/of de huurdersorganisatie/huurdersvertegenwoordiging in het betreffende complex heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering of toevoegingen en met die huurdersorganisatie/huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd.
- 10.3 De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 10.4 In de gevallen, zoals genoemd in het eerste en tweede lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze veranderingen of toevoegingen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht. Indien de wijzigingen of vernieuwingen aan het gehuurde zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het niveau dat passend is bij de oorspronkelijke huurprijs, zal verhuurder geen huurverhoging in rekening brengen.
- 10.5 Indien verhuurder van oordeel is dat het nodig is aan het gehuurde, het gebouw waar het gehuurde zich in bevindt, het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan de belendingen onderhoudswerkzaamheden, herstelwerkzaamheden, vernieuwingen of andere werkzaamheden te

Huurverhoging veranderingen

Schadevergoeding

verrichten of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen die de werkzaamheden zullen verrichten in het gehuurde toelaten en de werkzaamheden gedogen. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs. Verhuurder zal huurder tijdig informeren over het tijdstip waarop de werkzaamheden uitgevoerd zullen worden.

Aanbrengen veranderingen toegestaan

Artikel 11 Het zelf aanbrengen van voorzieningen door huurder

- 11.1 Het is huurder toegestaan veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder opleveren of de belangen van verhuurder of derden schaden. Huurder is in dat geval gehouden de veranderingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen.
Veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, mogen alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden aangebracht.
- 11.2 De aangebrachte veranderingen dienen voorts te voldoen aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieuvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. Indien in verband met de aangebrachte verandering een hogere premie van brand-, aansprakelijkheids- of opstalverzekering aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere aan verhuurder vergoeden.
Alle veranderingen die in strijd met de wettelijke voorschriften, voorschriften van nutsbedrijven of voorschriften van de verhuurder zijn aangebracht, zullen op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder, dan wel ten genoegen van verhuurder in overeenstemming worden gebracht met de (wettelijke) voorschriften.
- 11.3 Verhuurder behoudt zich ten aanzien van de door huurder aangebrachte veranderingen het recht voor om te bedingen dat deze bij het einde van de huurovereenkomst weer ongedaan worden gemaakt, indien:
- de veranderingen niet voldoen aan het eerste en tweede lid van dit artikel bepaalde;
 - de verhuurbaarheid in algemene zin of de verhuurbaarheid aan de beoogde doelgroep wordt geschaad;
 - waardedaling van het gehuurde optreedt;
 - de onderhouds- of vervangingskosten voor de veranderingen en voorzieningen voor verhuurder bovenmatig stijgen;
 - de veranderingen niet deugdelijk zijn aangebracht of niet deugdelijk door huurder zijn onderhouden;
 - de veranderingen inbreuk maken op de rechten van anderen.
- 11.4 Verhuurder zal in elk geval geen toestemming verlenen voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen in, op of aan het gehuurde indien:
- deze niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de benodigde vergunningen niet verkregen zijn;
 - deze van onvoldoende technische en/of bouwkundige kwaliteit zijn;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde of de naastliggende woningen

Wettelijke voorschriften

Ongedaan maken van veranderingen

Geen toestemming

wordt aangetast;

- deze een goed woningbeheer bemoeilijken;
- deze overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- deze leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- deze schade toebrengen of kunnen toebrengen aan het gehuurde of aan het gebouw waar het gehuurde deel van uitmaakt;
- deze de aard van het gehuurde wijzigen;
- deze in strijd zijn met de voorwaarden uit de koopakte van het gehuurde.

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

11.6 Huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen en onderhoud van de veranderingen en toevoegingen in, op of aan het gehuurde die door huurder zijn aangebracht.

11.7 Verhuurder kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht.

11.8 Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

Vergoeding

Artikel 12 De beëindiging van de huur

12.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploijt.

12.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits dit een werkdag is. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

12.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.4 Verhuurder en huurder kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

Huurder zegt op

Verhuurder zegt op

Gezamenlijk besluit

Artikel 13 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform het rapport aan het begin van de huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt en behoudens door verhuurder aangebrachte veranderingen. Ten aanzien van

Inleveren van de sleutels

de in het gehuurde door huurder aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

13.2 Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk de gelegenheden, zal een rapport worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel door verhuurder. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het rapport. Huurder is gehouden de in het rapport opgenomen onderhouds- en reparatiewerkzaamheden deugdelijk uit te voeren bij gebreke waarvan verhuurder, zonder voorafgaande ingebrekestelling, gerechtigd is deze werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren.

Veranderingen die zijn aangebracht

13.3 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11 lid 1, 2 en 3 door huurder ongedaan gemaakt worden;
- huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren;
- het bepaalde onder b. is alleen van toepassing indien de veranderingen en toevoegingen zijn aangebracht met inachtneming van de voorschriften, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1, 2 en 3;
- 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 4 bij de aanvang van de huur bevond.

13.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf 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.

Achtergelaten zaken

13.5 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 kennisgegeven.

Artikel 14 De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

14.1 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.

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

Artikel 15 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 15.1 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.

Incassokosten

- 15.2 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 tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25 vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 16 Overige bepalingen

- 16.1 Indien een bepaling uit de overeenkomst of Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan geldt dit uitsluitend voor deze bepaling. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt als overeengekomen een andere bepaling die op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Appartementsrechten

- 16.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen en de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van de huurder te brengen.
- 16.3 Indien door verhuurder een beheerder voor het gehuurde wordt aangesteld, is huurder gehouden zich, in verband met alle met de huurovereenkomst verbandhoudende aangelegenheden, rechtstreeks tot de beheerder te wenden. Deze geldt dan als eerste aanspreekpunt voor huurder.
- 16.4 Wijzigingen op deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 17 Boetebeding

- 17.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25 (niveau 2006, 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.
- 17.2 Indien huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder onderverhuurt, dan wel in gebruik geeft aan derden, verbeurt hij jegens verhuurder, naast het in lid 1 bepaalde, een boete van vijfmaal de maandhuur die huurder aan verhuurder verschuldigd is.

Artikel 18 Beperkt coöptatierecht onzelfstandige woonruimte

- 18.1 Deze bepaling is van toepassing op onzelfstandige woonruimte, tenzij de huurovereenkomst anders is bepaald. De bepaling is niet van toepassing op zelfstandige woonruimte.
- 18.2 Wanneer in het pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt een kamer door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, stelt de verhuurder de andere zittende huurder(s) daarvan in kennis.
- 18.3 De door de zittende huurder(s) voorgedragen kandidaat wordt door de verhuurder geaccepteerd als huurder, tenzij er zwaarwegende redenen zijn de kandidaat af te wijzen. Van zwaarwegende redenen is in ieder geval sprake indien de kandidaat vanuit een financieel oogpunt niet voldoet aan de inkomenseisen of onvoldoende waarborgen biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst.
Verhuurder zal haar beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgave van reden(en) aan de zittende huurder(s) meedelen.
- 18.4 Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

Aldus vastgesteld door Woningstichting Wageningen in oktober 2014.

Acceptatie voorgedragen
kandidaat