

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 1 Algemeen

1.1.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

1.2.

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

1.3.

Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.4.

Als een bepaling uit de huurovereenkomst of van de Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden voor het overige van toepassing. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt dan dat wat op wettelijk toelaatbare wijze de strekking van deze bepaling het meest benaderd.

1.5.

Voor zaken waarover in de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden geen afspraken zijn gemaakt gelden de wettelijke bepalingen. Bij gebrek aan wettelijke bepalingen komen partijen in redelijk overleg tot een nadere regeling.

1.6.

Verhuurder is Woonstichting Langedijk.

Artikel 2 Meer dan één huurder

Als u samen met iemand de huurovereenkomst hebt ondertekend, dan moet u ook samen de huur opzeggen, tenzij de verhuurder met een individuele opzegging instemt.

2.1

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

2.2.

Bij meerdere huurders zijn de maandelijkse huurprijs, kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten enkelvoudig verschuldigd. Als de huurovereenkomst voor één van de huurders

eindigt, blijft (blijven) de andere huurder (s) het volledige bedrag van de maandelijkse huurprijs, kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.3.

Om de huurovereenkomst van alle huurders te beëindigen, moet de opzegging aan hen of door elk van hen geschieden. Zegt een of een aantal huurders geldig op, dan duurt de overeenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.4.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de maandelijkse prijs en voor alle overige verplichtingen uit de huurovereenkomst, Algemene Huurvoorwaarden en uit de wet.

2.5.

Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuurderschap aangevraagd worden. Verhuurder beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuurderschap kan worden verleend.

2.6.

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

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning

De toestand van uw woning wordt beschreven voordat u er gaat wonen. Hierin wordt beschreven of er afwijkingen of bijzonderheden in uw woning zijn en welke dit zijn. Met deze beschrijving is vast te stellen hoe u uw woning aan het einde van de huur moet opleveren.

3.1.

Behoudens overmacht stelt verhuurder op de ingangsdatum van de huurovereenkomst de woning aan de huurder ter beschikking, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Voor of bij aanvang van de huur inspecteren verhuurder en de huurder gezamenlijk de woning. Van deze inspectie wordt een opnamestaat opgesteld die door beide partijen wordt ondertekend. Op dit formulier wordt aangegeven welke afwijkingen of bijzonderheden er in de woning aanwezig zijn. Indien van toepassing wordt een overnameformulier bijgevoegd, getekend door zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder. De huurder ontvangt een kopie van de opnamestaat.

3.4.

Voor zover niet anders is vermeld in de opnamestaat, wordt aangenomen dat de woning in goede staat van onderhoud verkeert.

Artikel 4 Overige leveringen en diensten (servicekosten)

Servicekosten betaalt u voor de levering van aanvullende zaken en diensten. Maandelijks betaalt u een voorschot. Jaarlijks volgt een afrekening.

4.1.

In de huurovereenkomst zijn de van toepassing zijnde leveringen en diensten (servicekosten) vermeld, evenals de door de huurder te betalen bedragen. De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

4.2.

Jaarlijks verstrekt verhuurder uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, dus uiterlijk 1 juli, aan de huurder een naar de soort kosten uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de voorschotbedragen en de werkelijk gemaakte kosten worden jaarlijks, binnen twee maanden na het verstrekken van het overzicht verrekend.

4.3.

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 tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.4.

De berekening van de kosten per individuele woning vindt zoveel mogelijk naar individueel verbruik plaats als er een naar algemeen gangbare maatstaven betrouwbare voorziening voor het meten van het individuele verbruik aanwezig is. Als deze niet aanwezig is of het type servicekosten het niet toe laat, worden de servicekosten per jaar omgeslagen over de bewoonde woningen. Voor elk van deze kosten stelt verhuurder in dat geval een verdeelsleutel vast. De berekening vindt dan onafhankelijk van het feitelijk gebruik plaats.

4.5.

Als de som van de in lid twee genoemde verschillen beneden een bepaalde drempel blijft, kan verhuurder het positieve of negatieve saldo naar het volgende jaar overboeken. Er vindt dan geen verrekening plaats. Deze regeling geldt in ieder geval niet voor de energiekosten en gemeenschappelijke warmte levering. Deze kosten worden altijd verrekend.

4.6.

Verhuurder kan de maandelijks bedragen voor de servicekosten jaarlijks, na verstrekking van de afrekening, wijzigen op grond van overheidsvoorschriften, op basis van de werkelijk gemaakte kosten of op basis van indexering. De huurder is dan het gewijzigde bedrag verschuldigd.

4.7.

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

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

4.8.

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

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

Artikel 5 Verplichtingen van de huurder

5.1 Algemeen

5.1.1.

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

5.1.2.

De huurder betaalt de volledige in de huurovereenkomst vastgestelde maandelijkse prijs bij vooruitbetaling, uiterlijk op de eerste van de maand op de door verhuurder aangegeven wijze.

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

5.1.3

Verrekening door huurder is alleen toegestaan in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek en als verhuurder de vordering erkent of de vordering vaststaat ten gevolge van een uitspraak van rechter of huurcommissie en de uitspraak onherroepelijk is geworden.

5.1.4.

Huurder meldt gebreken aan het gehuurde aan verhuurder:

Als huurder nalaat, genoemde zaken zo spoedig mogelijk na ontdekking te melden is hij aansprakelijk voor de schade die daarvan het gevolg is. Ook kan huurder dan geen (volledig) beroep doen op de rechten die voortvloeien uit de artikelen 205 t/m 211 van boek 7 Burgerlijk Wetboek. Deze artikelen gaan over schadevergoeding, huurvermindering en gebreken verhelpen.

5.1.5.

De huurder is verplicht de woning en eventuele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoorlijk en overeenkomstig de bestemming te gebruiken en schoon te houden. De bestemming kan niet door huurder worden gewijzigd. Garages, bergingen, waaronder zolderbergingen, mogen niet worden bewoond. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke (verkeers)ruimten motorrijtuigen, fietsen, kinderwagens, vuilniscontainers, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere voorwerpen te plaatsen en op te slaan. Verhuurder is bevoegd om, als de huurder – ondanks herhaalde aanwijzing daartoe – zijn verplichtingen hierin niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder (te laten) uitvoeren.

5.1.6.

Indien huurder gebruik maakt van een bij het gehuurde behorende parkeergelegenheid, geldt dat uitsluitend vervoermiddelen, niet zijnde vrachtwagens, caravans, boten, aanhangwagens, trailers, wrakken en dergelijke, mogen worden geplaatst. Het is verboden op de parkeergelegenheid goederen, vuilnis en dergelijke te plaatsen. Motorvoertuigen mogen uitsluitend op de door verhuurder aangewezen parkeerplaats worden geparkeerd. Indien parkeerplaatsen individueel zijn gemarkeerd door huisnummers, is het enkel toegestaan gebruik te maken van desbetreffende parkeerplaats. Het is niet toegestaan parkeerplaatsen over te dragen of te verhuren. Het is voorts nergens toegestaan reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties. Tevens is het wassen van voertuigen verboden in een parkeergarage.

5.1.7.

Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.

5.1.8.

De huurder is verplicht huisvuil op de daarvoor door de gemeente of verhuurder aangewezen plaats en tijd ter verwijdering aan te bieden.

5.1.9.

De huurder moet het gehuurde naar redelijke maatstaven schoonhouden.

5.2. Tuin/balkon

5.2.1.

De huurder moet de eventueel bij de woning behorende tuin of balkon gebruiken als sier-of moestuin en deze goed onderhouden, zodat het een verzorgde indruk maakt. Verhuurder kan de huurder daartoe naar redelijkheid en billijkheid aanwijzingen geven. Huurder brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder is bevoegd om, als de huurder – ondanks herhaalde aanwijzing daartoe – zijn verplichtingen in het tuinonderhoud niet nakomt, de desbetreffende werkzaamheden op kosten van de huurder te laten uitvoeren. Als tot het gehuurde een privé-tuin behoort, zijn de bepalingen opgenomen in “**het tuinbeleid d.d. 01-10-2018**” van toepassing. Het beleid is als bijlage bij deze Algemene Huurvoorwaarden opgenomen.

5.2.2.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

5.2.3.

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

5.2.4.

Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens daarover in de administratie van verhuurder bepalend. Indien hier onduidelijkheden of onvoldoende informatie over beschikbaar is, is het oordeel van verhuurder doorslaggevend.

5.3. Overlast

5.3.1.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen naar medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

5.3.2.

Onder gedrag uit het vorige lid vallen in ieder geval: het veroorzaken van lawaai, het uiten van intimidaties of bedreigingen, het houden van huisdieren waardoor er overlast ontstaat, het storten dan wel achterlaten van afval en etensresten in de gemeenschappelijke ruimten en/of de omgeving van de woonruimte, het plaatsen van goederen in de gemeenschappelijke ruimten en/of het vervuilen en/of slecht onderhouden van de tuin.

5.3.3.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. De huurder mag geen harde vloerbedekking zoals plavuizen of laminaat leggen, tenzij hiervan geen overlast wordt ervaren.

5.3.4.

Verhuurder kan aan het houden van huisdieren beperkingen stellen, indien hierdoor overlast voor omwonenden ontstaat.

5.4. Samenstelling huishouden

5.4.1.

Als het huurrecht van de huurder wijzigt doordat er wijzigingen in de huishouding ontstaan, zoals het aangaan of beëindigen van huwelijk, moet de huurder verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte brengen. Zolang de huurder verhuurder niet op de hoogte brengt van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak in verband met een echtscheiding, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit is ook van toepassing op het aangaan of beëindigen van een geregistreerd partnerschap.

5.4.2.

Het is de huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.

5.4.3.

Als het huishouden van de huurder wijzigt, door bijvoorbeeld samenwoning of doordat kinderen bij ouders komen wonen, dient de huurder hiervoor toestemming aan te vragen bij verhuurder.

5.5. Gebruik van het gehuurde

5.5.1.

De woning moet worden gebruikt als woonruimte voor huurder en degene(n) met wie hij een huishouden heeft. De huurder is verplicht de woning zelf te bewonen en tot zijn hoofdverblijf te maken en te houden. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie. Gebruik als tweede woning en een hoofdverblijf elders is niet toegestaan. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten uit te voeren, tenzij hiervoor expliciet toestemming is gevraagd en is gegeven door verhuurder.

5.5.2.

Huurder dient, voor zover de geldende wet- en regelgeving dat voorschrijft, steeds te beschikken over een voor bewoning van woonruimte vereiste vergunning. Verhuurder behandelt de aanvraag van de vergunning bij de gemeente. Als de gemeente de huisvestigingsvergunning niet verstrekt of intrekt, dan kan verhuurder de huurovereenkomst beëindigen.

5.5.3.

Het is de huurder zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, aan één of meer derden in gebruik te geven en/of de huur van de woning aan één of meer derden af te staan dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Als verhuurder toestemming heeft gegeven als in de eerste zin van dit lid, is verhuurder bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder geeft alleen toestemming in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend voor een beperkte periode.

5.5.4.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete is verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

5.5.5.

Als verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat er sprake is van (gedeeltelijke) onderhuur, zal verhuurder de huurder daarmee confronteren. Als de huurder stelt het verbod niet te overtreden, is hij gehouden het bewijs te leveren dat hij de woning volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad. In een rechtszaak draagt de huurder daarvan de bewijslast. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan het onderzoek van verhuurder door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van verhuurder aan de woning toe te staan.

5.6. Hennep/drugs

5.6.1.

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen, knippen of andere activiteiten verrichten die bij of krachtens de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Verhuurder hanteert een zero tolerance beleid. Als de huurder dit verbod overtreedt, is hij van rechtswege een boete verschuldigd van €2.500 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de vertreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- , onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

5.6.2.

De huurder is aansprakelijk voor gedragingen in strijd met de voorgaande leden van dit artikel, zowel van zijn huisgenoten als van degenen die door de huurder en bedoelde huisgenoten in de woning zijn toegelaten. Huurder zal de schade die verhuurder hierdoor lijdt vergoeden.

Artikel 6 Onderhouds- en reparatieverplichtingen

Een overzicht van de onderhouds- en reparatieverplichtingen van verhuurder en huurder vindt u in het 'Onderhouds ABC', een uitgave van Verhuurder.

6.1. Verplichtingen van verhuurder

6.1.1.

Verhuurder is verplicht de woning in bruikbare en bewoonbare staat te houden en daaraan het nodige onderhoud te verrichten, voor zover dit voor rekening komt voor verhuurder. Een overzicht van de onderhouds- en reparatieverplichtingen van verhuurder en huurder vindt u in het 'Onderhouds ABC', een uitgave van Verhuurder'.

6.1.2.

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

6.1.3.

De gebreken aan of in de woning worden op verzoek van de huurder door verhuurder binnen redelijke termijn opgeheven, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder te vergen zijn.

6.1.4.

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

6.2. Verplichtingen door huurder

6.2.1.

Voor rekening van de huurder komt het onderhoud en de reparaties die hierna genoemd staan:

- a. de werkzaamheden die volgens het 'Onderhouds ABC' voor rekening van de huurder komen;
- b. alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die naar algemeen gebruik kleine herstellingen (volgens wetgeving) zijn die voor rekening van de huurder komen;
- c. opzettelijk, herhaaldelijk of door huurder zijn/haar onvoorzichtigheid toegebrachte schade.

6.2.2.

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

6.2.3.

De huurder moet de werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren en daarbij de (overheid)voorschriften in acht nemen. Gebeurt dit niet, dan kan verhuurder de werkzaamheden (laten) uitvoeren op rekening van de huurder.

Artikel 7 Veranderingen aan de woning

Veranderingen in uw woning die makkelijk ongedaan zijn te maken mag u in principe zonder toestemming aanbrengen. Voor alle andere veranderingen hebt u vooraf schriftelijke toestemming nodig.

7.1.

Huurder mag veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan zijn te maken aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen, behalve wanneer het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

7.2

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

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

7.3

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

7.4.

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

7.5.

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

7.6.

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

7.7.

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

7.8.

Als verhuurder de woning wil renoveren, kan verhuurder schriftelijk een redelijk voorstel tot renovatie doen en huurder zal voorts zijn medewerking daaraan verlenen, bijvoorbeeld door het leeghalen van de woning. Als de renovatie tien of meer woningen/ bedrijfsruimten betreft, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn, als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Als dat het geval is, deelt verhuurder dat schriftelijk aan de huurders mee. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan dan binnen acht weken na die mededeling een beslissing van de rechter vragen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Deze mogelijkheid doet niets af aan de bevoegdheid van verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen omdat verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft voor renovatie.

7.9.

Huurder heeft als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden, groot onderhoud, renovatie en/of sloop, voor zover deze gezien hun aard, ernst en duur redelijk zijn, geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding.

7.10.

Als verhuurder veranderingen aan de woning moet aanbrengen vanwege voorschriften van de overheid, verleent de huurder daaraan medewerking.

Artikel 8 Toegang tot de woning

8.1.

De huurder zal verhuurder op diens verzoek binnen een redelijke termijn, binnen reguliere werktijden en zo veel mogelijk in overleg met de huurder, toegang verlenen tot de woning in de volgende gevallen:

- a. controle op gebreken aan de woning en op naleving van de Algemene Huurvoorwaarden Woningen;
- b. uitvoeren van werkzaamheden, ook ten behoeve van omliggende woningen;
- c. aanbrengen van kleine wijzigingen die noodzakelijk zijn na wijzigingen in omliggende woningen of gemeenschappelijke ruimten;
- d. controle wegens oplevering van de woning bij huurbeëindiging;
- e. bezichtigen van de woning door kandidaat-huurders en -kopers.

8.2.

Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor de huurder in de hiervoor bedoelde gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.

8.3.

De huurders zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastliggende woningen, zoals o.a. glazenwassen, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.

Artikel 9 Aansprakelijkheid en schade

9.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

9.2.

Verhuurder is aansprakelijk voor schade die is ontstaan door gebreken aan de woning die verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

9.3.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die veroorzaakt is door een gebrek, als het gebrek is ontstaan na het aangaan van de overeenkomst, tenzij verhuurder nalatig is geweest.

9.4.

De 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. De huurder moet – door welke oorzaak dan ook – ontstane dan wel dreigende schade onmiddellijk aan verhuurder melden. In het geval screens deel uitmaken van het gehuurde, dient de huurder deze omhoog te halen vanaf windkracht 4. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

9.5.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering. Zelf aangebrachte voorzieningen dient huurder zelf te verzekeren.

9.6.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 10 Niet-nakoming

10.1.

Als de huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting die ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de huurder.

10.2

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

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

10.3.

Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van €25,00 per kalenderdag verschuldigd met een maximum van € 15.000,-- voor elke verplichting uit de huurovereenkomst dan wel de algemene voorwaarden die hij overtreedt of niet nakomt.

10.4.

De bevoegdheid om een boete te vorderen, op grond van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden, laat de mogelijkheid voor verhuurder open om nakoming, schadevergoeding en ontbinding te vorderen.

Artikel 11 Beëindiging van de huurovereenkomst

11.1.

Opzegging door de huurder gebeurt schriftelijk bij brief of door ondertekening van een opzeggingsverklaring, bijvoorbeeld op een kantoor van verhuurder. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De opzeggingstermijn bedraagt een maand.

11.2.

Opzegging door verhuurder gebeurt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot met vermelding van één of meer in de wet genoemde opzeggingsgronden. De opzeggingstermijn bedraagt minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd, met een maximum van zes maanden.

11.3.

Als de overeenkomst voor de huurder is geëindigd als gevolg van overlijden, echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap, scheiding van tafel en bed of een andere rechterlijke uitspraak, is de huurder verplicht dit onmiddellijk schriftelijk te melden aan verhuurder. Zolang de huurder dit niet gedaan heeft, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Als de medehuurder in dat geval de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht dit onmiddellijk schriftelijk te melden aan verhuurder.

Artikel 12 Oplevering van de woning bij beëindiging

U levert uw woning tijdig, leeg, schoon en in goede staat op. Zo niet, dan zijn de kosten voor reparaties of leeghalen van de woning voor u.

12.1.

Bij het einde van de overeenkomst stelt de huurder de woning (inclusief tuin, zolder en berging) ontruimd, schoongemaakt en in bruikbare en bewoonbare staat aan verhuurder ter beschikking en conform de opnamestaat die bij aanvang van de overeenkomst is opgemaakt. Dit geldt niet voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening van verhuurder komt en voor door de huurder aangebrachte

veranderingen die van verhuurder in de woning mogen achterblijven. Ook de overgenomen inboedel mag in de woning achterblijven, onder voorwaarde dat er een overnameformulier overlegd wordt welke is ondertekend door vertrekkende huurder en nieuwe huurder, welke is goedgekeurd door verhuurder.

12.2.

Uiterlijk 2 weken voor het einde van de overeenkomst wordt de woning door partijen gezamenlijk gecontroleerd. De vertrekkende huurder dient hieraan zijn medewerking te verlenen. Daarbij worden ook de door de huurder aangebrachte veranderingen beoordeeld. Van de controle wordt een rapport opgemaakt, dat door partijen wordt ondertekend en waarvan ze elk een exemplaar ontvangen.

12.3.

Naar aanleiding van het rapport verstrekt verhuurder binnen drie werkdagen een brief aan de vertrekkende huurder waarin bevestigd wordt welke (herstel)werkzaamheden nog vóór het einde van de overeenkomst door de huurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder dit nalaat, kan verhuurder de werkzaamheden uitvoeren voor rekening van de huurder.

12.4.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- A) veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- B) verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 7.2., door huurder ongedaan worden gemaakt;
- C) huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- D) huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

12.5.

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

12.6.

De huurder is verplicht alle sleutels en duplicaten zo spoedig mogelijk na de feitelijke ontruiming aan verhuurder af te geven. Aan nieuwe huurders kunnen sleutels alleen worden afgegeven, als de huurder daartoe de bevoegdheid van verhuurder heeft gekregen. Als de huurder na ontruiming nalaat de sleutels af te geven, is hij aansprakelijk als de woning door derden zonder toestemming van verhuurder in gebruik wordt genomen.

12.7.

Bij feitelijke ontruiming en verlating van het gehuurde vóór het einde van de huur is huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen.

12.8.

Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in de woning zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder. Deze bevoegdheid geldt niet als de huurder bepaalde roerende zaken heeft overgedaan aan de nieuwe huurder. Als bewijs hiervan vullen huurder en nieuwe huurder een overnameformulier in (bij verhuurder verkrijgbaar) en geven een kopie daarvan aan verhuurder, voor het einde van de huurperiode.

12.9.

Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich aan het einde van de tweede maand na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 13 Splitsing in appartementsrechten

13.1.

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

13.2.

Huurder is verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

13.3.

Indien in het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, huisregels van toepassing zijn, is huurder verplicht deze regels na te leven. Indien er wijzigingen plaatsvinden betreft de huisregels, is huurder verplicht deze na te leven. Verhuurder verplicht zich deze wijzigingen zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Artikel 14 Wet bescherming persoonsgegevens

14.1.

Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder van huurder om zijn gegevens in een bestand op te nemen en te verwerken. Op schriftelijk verzoek van huurder wordt inzicht gegeven in zijn geregistreerde gegevens. Verhuurder heeft het recht deze gegevens tussentijds op juistheid te controleren.

14.2.

De huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie en justitie etc.) om bij handelen

in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Artikel 15 Overige bepalingen

15.1.

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

Indien van toepassing is huurder tevens verplicht een overeenkomst tot levering van warmte aan te gaan.

15.2

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

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

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

15.3.

De huurder is verplicht om direct na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een overeenkomst tot waterlevering met een waterleidingbedrijf aan te gaan.

15.4.

Voor alle uit het voorgaande voortvloeiende maatregelen geldt, dat de huurder domicilie kiest in de woning. Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft de huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres door.

15.5.

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.

Bijlage tuinbeleid verhuurder d.d. 1 oktober 2018

Het is belangrijk dat u als huurder uw woning netjes houdt, maar het is net zo belangrijk dat u uw tuin netjes houdt. Naast het plezier wat u ervaart van uw tuin, brengt deze ook verplichtingen met zich mee. Deze verplichtingen staan in dit document.

Tuinonderhoud

Belangrijk is dat de tuin een verzorgde indruk maakt en geen overlast voor omwonenden veroorzaakt. Hierbij kunt u denken aan, het verwijderen van onkruid, snoeien van hagen en bomen, het verwijderen van overhangende takken en het vervangen van kapotte erfafscheidingen. Het plaatsen van afval, huisraad, voertuigen en andere goederen die niet in de tuin horen, is niet toegestaan. Ook overlast van huisvuil en huisdieren is niet toegestaan. Normale bladuitval van bomen of struiken wordt níet als overlast aangemerkt. Het deel van gemeenschappelijke paden en stegen dat achter de woning ligt, behoort ook tot het gehuurde. U dient dus samen met uw burens ervoor te zorgen dat deze goed begaanbaar en netjes blijven. U kunt uw burens aanspreken op de overlast die u ervaart. Indien u er met uw burens gezamenlijk niet uit komt, kunt u een melding maken bij ons. Indien wij constateren dat een huurder de tuin niet goed onderhoudt, zullen wij diegene hierop aanspreken. Wij geven de huurder een redelijke termijn om de tuin op te knappen. Indien de huurder geen gehoor geeft aan ons verzoek, zijn wij genoodzaakt de werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten te verhalen op de huurder of starten wij een juridische procedure. Of een tuin goed wordt onderhouden of niet, kunnen de meningen over verschillen. Het oordeel van verhuurder is hierin doorslaggevend.

Bomen en hagen

Bomen moeten tenminste 2 meter uit de erfgrans worden geplaatst. De grens voor hagen is 50 centimeter. Dit zijn wettelijk vastgestelde normen. Zoals eerder gezegd dient de huurder zelf de bomen en hagen te snoeien. Als richtlijn wordt aangehouden dat bomen niet hoger dan 6 meter mogen worden. Verhuurder heeft het eindoordeel of een boom overlast veroorzaakt. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

Erfafscheidingen

- Indien u een erfafscheiding wilt plaatsen die lager is dan 1 meter, dan hoeft u in beginsel geen omgevingsvergunning aan te vragen;
- Voor de voorkant (vóór de voorgevelrooilijn, een denkbeeldige lijn van de voorgevel) geldt: de afscheiding mag tot 1 meter hoogte zonder omgevingsvergunning worden geplaatst. Wilt u vóór de voorgevelrooilijn een afscheiding plaatsen die hoger is dan 1 meter, dan moet u hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Bij een hoekwoning wordt ook de zijgevel die gericht is naar het openbaar gebied (de weg, openbaar groen of water) gezien als voorgevelrooilijn.
- U hoeft geen omgevingsvergunning aan te vragen indien de erfafscheiding gelegen is achter voorgevelrooilijn, de schutting maximaal 2 meter hoog is en de afstand tot het openbaar gebied meer dan 1 meter bedraagt. Als de afstand minder dan 1 meter van het openbaar gebied is, dient u wel een omgevingsvergunning aan te vragen.
- Als de erfafscheiding hoger is dan 2 meter dient u altijd een omgevingsvergunning aan te vragen.

Versie d.d. 5-12-2018

Wij adviseren u te allen tijde van tevoren bij uw gemeente na te vragen wat exacte de voorschriften zijn betreffende erfafscheidingen. U kunt ook de vergunningscheck doen op www.omgevingsloket.nl.

Samengevat:

De tuin is onderdeel van het gehuurde. Het onderhoud komt voor de rekening van de huurder. Bij overlast bepaalt de verhuurder of de overlast van dusdanige aard is dat er actie ondernomen moet worden.

- De tuin is vrij van onkruid en maakt een verzorgde indruk;
- Hagen en bomen worden regelmatig gesnoeid, er zijn geen overhangende takken;
- De huurder is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door afgewaaid takken afkomstig van een boom uit de tuin van het gehuurde;
- Erfafscheidingen zijn heel en worden vervangen of verwijderd indien deze kapot zijn;
- Er mag geen huisvuil in de tuin worden geplaatst;
- Er mogen alleen goederen in de tuin staan die in de tuin horen (bv tuinmeubelen), tenzij parkeren op eigen erf verplicht is;
- Huisdieren in de tuin mogen geen overlast veroorzaken;
- Gemeenschappelijke achterpaden en stegen achter uw woning zijn vrij van onkruid, afval en goederen;
- Bomen moeten minimaal 2 meter uit de erfgrans worden geplant. Uitzonderingen zijn mogelijk, welke door verhuurder worden bepaald;
- Hagen moeten minimaal 50 cm uit de erfgrans worden geplant. Uitzonderingen zijn mogelijk, welke door verhuurder worden bepaald;
- Bomen mogen niet hoger worden dan 6 meter. Uitzonderingen zijn mogelijk, welke door verhuurder worden bepaald;
- Erfafscheidingen voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen;
- Er mogen geen bouwwerken (kennel, vijver, schuur, volière e.d.) in de tuin worden gerealiseerd zonder toestemming van verhuurder;
- Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen;
- Bouwwerken in de tuin mogen niet worden bewoond;
- Huurder gebruikt de tuin in alle gevallen met inachtneming van de bepalingen van het burennrecht in het Burgerlijk Wetboek.

Hulp bij onderhoud

Wanneer u als huurder uw tuin niet kan onderhouden, kunt u dat natuurlijk aan familie, vrienden of burenn vragen. Ook kunt u iemand inhuren. U blijft zélf verantwoordelijk voor het tuinonderhoud. Chronisch zieken, gehandicapten en bewoners vanaf 65 jaar kunnen lid worden van Wonen Plus Welzijn. Vrijwilligers kunnen u dan helpen met o.a. kleine klussen in huis en in de tuin. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Wonen Plus Welzijn in Langedijk: 0226-318050, www.wonenpluswelzijn.nl