



Woonplus Schiedam
 Valeriusstraat 3
 Postbus 25
 3100 AA Schiedam
 T (010) 204 51 00
 F (010) 426 82 00
 I www.woonplus.nl

Bezoektijden:
 maandag t/m vrijdag:
 8.30 uur tot 17.00 uur

Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van de Stichting Woonplus Schiedam

Artikel 1

TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte, nader te noemen Algemene Huurvoorwaarden, maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin deze van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen op de huurovereenkomst en/of Algemene Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2

MEER DAN ÉÉN HUURDER

1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaanders rechten uitoefenen.
2. De huurprijs, de servicekosten en de administratiekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van een of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3

TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

1. Verhuurder stelt het gehuurde op de ingangsdatum van de huur in goede staat ter beschikking, tenzij deze dag geen werkdag is of uitdrukkelijk een andere datum is overeengekomen.

2. Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een opnamestaat van het gehuurde opgemaakt.

In de opnamestaat is vastgelegd:

- een beschrijving van (de staat van) het gehuurde;
- de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door de verhuurder zullen worden verholpen.

3. Zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden (allen) ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

4. Indien en voor zover huurder nalaat de opnamestaat te ondertekenen, wordt huurder geacht het gehuurde in goede staat en conform de opnamestaat te hebben aanvaard, indien huurder niet binnen 4 weken na de aanvang van de huur schriftelijk melding maakt van afwijkingen ten opzichte van de opnamestaat.

Artikel 4

HUURPRIJS

1. De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.
2. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast op basis van het door de minister, belast met de zorg voor de Volkshuisvesting, vastgestelde huurprijsregime. De nieuwe huurprijs gaat in op de in dit regime vastgestelde datum.

Artikel 5

SERVICEKOSTEN

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.
2. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.
3. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van de werkelijke kosten verband houdende met de bijkomende leveringen en diensten die aangemerkt zijn als verrekenbare voorschotten met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen, zullen bij deze gelegenheid



Woonplus Schiedam
 is aangesloten bij
 de Stichting Kwaliteitszorg
 Woondiensten Huursector

worden verrekend. Het overzicht heeft betrekking op een tijdvak van ten hoogste 12 maanden verstreken sedert het einde van het tijdvak, waarover het laatste overzicht werd verstrekt. Het wordt uiterlijk 6 maanden na het tijdvak waarop de voorschotten betrekking hebben verstrekt.

a. Indien uit het overzicht blijkt van een tegoed ten gunste van huurder, draagt verhuurder zorg voor betaling van dit tegoed aan huurder binnen één maand na verstrekking van het overzicht, tenzij sprake is van een achterstand in de betaling van de huurprijs door huurder.

b. Indien uit het overzicht blijkt van een tegoed ten gunste van verhuurder, draagt huurder zorg voor betaling van dit tegoed aan verhuurder binnen één maand na verstrekking van het overzicht.

4. 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 versprekt.

5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 6

VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

2. Onverminderd het recht van huurder om bij nalaten van de verhuurder het gebrek zelf op te heffen, dient huurder de verhuurder schriftelijk te informeren over zijn voornemen het gebrek zelf op te heffen. Het herstel dient vakkundig uitgevoerd te worden. De verhuurder is bevoegd eisen te stellen en zal door huurder in de gelegenheid worden gesteld om het uitgevoerde herstel op deugdelijkheid te controleren.

3. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen met dien verstande, dat verhuurder niet instaat voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden in het genot van huurder toebrengen.

Artikel 7

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde alsmede de servicekosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag middels een aan verhuurder afgegeven machtiging tot automatische incasso. Indien hiervan naar alle redelijkheid en billijkheid geen gebruik kan worden gemaakt moeten huurder en verhuurder in goed overleg tot een andere oplossing komen.

2. Behoudens de hierna te noemen situatie zal huurder zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening. Verrekening is slechts mogelijk indien en voorzover de verhuurder in verzuim is met het op verlangen van de huurder verhelpen van een gebrek en de huurder dit gebrek zelf verhelpt. De gemaakte kosten kunnen (mits redelijk) op de verhuurder worden verhaald, mogelijk door de kosten in mindering te brengen op de huurprijs.

3. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan bij overeenkomst gegeven bestemming gebruiken en in het gehuurde zijn hoofdverblijf houden. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

Huurder dient het gehuurde binnen zes weken na ingangsdatum van de huurovereenkomst te betrekken en het gehuurde alsdan voor bewoning ingericht te hebben en te houden.

4. Huurder is verplicht de door verhuurder in het belang van een behoorlijke bewoning gegeven of nader te geven voorschriften en aanwijzingen op te volgen.

Het is huurder in ieder geval niet toegestaan:

- de eventueel in het gehuurde aanwezige zolder of vliering als werkplaats te (laten) gebruiken of zwaar te (laten) belasten;
- hinderlijke arbeid te (laten) verrichten in het gehuurde, de onderverdieping, hal, op een der trappenhuizen of galerijen, of in enig andere gemeenschappelijke ruimte;
- in een gemeenschappelijke ruimte, zoals een portaal, gang, trappenhuis en/of galerij een rijwiel, kinderwagen of andere voorwerpen en/of goederen te plaatsen, tenzij anders aangegeven; bij overtreding kunnen deze voorwerpen en/of goederen voor rekening en risico van huurder worden verplaatst dan wel verwijderd;
- het gehuurde te (laten) gebruiken als opslagplaats voor lompen, oud metaal e.d., alsmede voor licht ontvlambare (vloei)stoffen in een grotere hoeveelheid dan de algemeen wettelijke voorschriften aangeven;
- onder de begane grondvloeren of in loze kelder ruimten vuil of andere stoffen of goederen te (laten) deponeren, of anderszins van deze ruimten gebruik te maken;
- zich op dak of plat te begeven, tenzij namens verhuurder hiervoor tevoren toestemming is verleend, dan wel hier voorwerpen te plaatsen of te bergen, of een ander daartoe gelegenheid te geven;

- g. voor of in het gehuurde een onderhandse of openbare verkoping te (laten) houden;
- h. ramen geheel of gedeeltelijk te voorzien van c.q. af te plakken met kranten, papier, plastic of andere materialen.
- i. de lift anders te (laten) gebruiken dan overeenkomstig de eventueel door of vanwege de verhuurder, de liftinstallateur of de overheid gegeven of nog te geven voorschriften. Het gebruik van de lift door huurder, diens huisgenoten en/of bezoekers is geheel voor eigen risico;
- j. kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten, zoals trapportalen, kelderruimten, trappenhuisen etc. dan wel deze ruimte te (laten) gebruiken voor samenkomsten;
- k. de bestaande luchtroosters af te (laten) sluiten, dan wel afgesloten te hebben;
- l. mechanische afzuigapparatuur (b.v. een ventilator, een afzuigkap e.d.) aan te sluiten of aangesloten te hebben op een gemeenschappelijk ventilatiekanaal;
- m. een vuilstortkoker anders te gebruiken dan voor de afvoer van klein verpakt huisvuil;
- n. op het bellenpaneel c.q. gemeenschappelijke postkasten naamplaatjes aan te brengen groter dan die door verhuurder zijn voorgeschreven;
- o. vanuit dan wel vanaf het gehuurde goederen te werpen, waaronder voedsel voor dieren;
- p. duiven of andere (huis)dieren te houden op een wijze die voor derden overlast of hinder veroorzaken.

q. Schotelantennes

1. Het is huurder niet toegestaan om een takel, (schotel) antenne, zendmast of iets dergelijks te (laten) bevestigen aan gevel, dak, goot, schoorsteen, raamkozijn, balkon of galerijen tenzij verhuurder toestemming heeft verleend en in die gevallen niet anders dan overeenkomstig de voorschriften van de verhuurder.
2. Schotelantennes dienen in geen geval op het dak of de galerij geplaatst te worden. Verhuurder behoudt zich het recht deze te verwijderen nadat zij de eigenaar schriftelijk heeft verzocht deze te verwijderen.
3. Bij toestemming voor plaatsing mag de schotel niet meer dan 30 cm uitsteken of groter zijn dan 80 centimeter doorsnede.
4. De schotel mag na toestemming alleen geplaatst worden op een los statief. De hoogte van het statief is nog nader te bepalen. Roestvrijstalen schroeven of bouten zijn verplicht.
5. Het boren van gaten in muren, kozijnen of andere delen van het gehuurde is absoluut niet toegestaan.
6. Indien toestemming is verleend voor het plaatsen van een schotelantenne kan onder bepaalde voorwaarden toestemming worden verleend door de verhuurder om kabels via de kozijnen naar binnen te voeren. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming is huurder gehouden de aangebrachte schade te herstellen. Uitgangspunt is dat als men weggaat uit het gehuurde/verhuurde, deze onbeschadigd opgeleverd wordt.
7. Kabels mogen niet door de hemelwaterafvoer gelegd worden.
8. De schotelantenne mag geen belemmering zijn voor uw burens. Schade veroorzaakt aan het gehuurde/verhuurde, omwonenden of anderszins komt geheel voor het risico en rekening van de huurder.

5. Het is huurder niet toegestaan in of vanuit het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën. Hieronder wordt nadrukkelijk tevens begrepen prostitutie en de handel in en/of het vervaardigen, in welke vorm of op welke wijze dan ook, van drugs en andere in de Opiumwet genoemde stoffen, het kweken of houden van hennepplanten.

6. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Bij onderverhuur is de huurder gehouden een huurcontract met de onderhuurder te sluiten met gelijke inhoud als het tussen huurder en verhuurder geldende huurcontract. Bij gebreke daarvan is de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk voor alle schade die uit het niet nakomen van deze verplichting voor de verhuurder kunnen voortvloeien.

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 huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

7. Indien huurder het gehuurde langer dan twee achtereenvolgende maanden niet voor zelfbewoning gebruikt, dient hiervan schriftelijk kennisgeving aan de verhuurder te worden gegeven onder vermelding waar gedurende de termijn van afwezigheid de sleutel van het gehuurde verkrijgbaar is.

8. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door hem zelf, door huisgenoten, door dieren waarvoor hij aansprakelijk is dan wel door personen die zich met zijn goedvinden in of in de directe nabijheid van het gehuurde bevinden. Huurder is zowel voor eigen gedragingen als voor gedragingen van hen die het gehuurde gebruiken als voor hen die zich vanwege huurder in of in de directe nabijheid van het gehuurde bevinden verantwoordelijk. Bij aanhoudende overlast zal verhuurder overgaan tot beëindiging van de huurovereenkomst.

9. Het is huurder niet toegestaan om in of (na) bij het gehuurde dieren te houden van een soort dat in de wet is aangewezen als beschermd diersoort en/of waarvan het houden strafbaar is gesteld, dan wel van een soort dat niet als (huis)dier gehouden mag worden gelet op regelgeving betreffende de volksgezondheid of anderszins. Bij niet nakoming van deze bepaling, zal verhuurder overgaan tot beëindiging van de huurovereenkomst.

10. 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.

11. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken

aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

12. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit lid - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de, bij het gehuurde behorende, grond.

13. Huurder is verplicht de gemeenschappelijke stoepen, portalen, trappenhuisen, portieken, kelders, galerijen, tuinen en hetgeen daartoe behoort, tezamen met de overige huurders, schoon te houden of te doen schoonmaken. Dit zal dienen te geschieden volgens een door de bewoners onderling te treffen regeling, tenzij dit, al dan niet op grond van artikel 5 lid 5, door verhuurder voor rekening van de huurders wordt verzorgd.

14. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 8

ONDERHOUD EN REPARATIES

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen aan het gehuurde inclusief de gemeenschappelijke ruimten, een en ander zoals bedoeld in de wet en de daaruit voortvloeiende regelgeving, zoals het Besluit Kleine Herstellingen, danwel zoals opgenomen in de folder 'Onderhoud en klussen' welke bij ondertekening van het huurcontract aan de huurder is overhandigd.

2. Alle door huurder te verrichten reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften en aanwijzingen in acht nemen.

3. Huurder is verplicht wanneer een reparatie aan het gehuurde moet worden verricht, en welke niet valt onder lid 1 van dit artikel genoemde, verhuurder daarvan onmiddellijk, liefst schriftelijk (brief, fax, e-mail), in kennis te stellen.

4. Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren en zal de door verhuurder daartoe aangewezen functionaris(sen) na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

Bedoelde bezoeken zullen, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, van tevoren worden aangekondigd en slechts worden afgelegd op werkdagen tussen 7.30 uur en 18.00 uur.

5. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden aan het gehuurde, aan de centrale voorzieningen of ten behoeve van een naburig erf, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.

6. Huurder zal hiertoe personen die door verhuurder met werkzaamheden aan het gehuurde zijn belast na legitimatie op verzoek in het gehuurde toelaten.

7. Huurder zal gedogen, dat de bij het gehuurde behorende tuin wordt betreden, teneinde de boven het gehuurde liggende woningen met ladders e.d. te bereiken om onderhoudswerkzaamheden, waaronder het wassen van de ramen te kunnen uitvoeren. Bij het inrichten van de tuin dient de huurder met het plaatsen van een ladder e.d. rekening te houden en zal zonodig hierover overleg plegen met de verhuurder.

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

Artikel 9

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE DOOR HUURDER

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

2. Het is huurder niet toegestaan veranderingen aan te brengen die mogelijk overlast te weeg kunnen brengen. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van de verhuurder geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige huurders. Dit geldt in eerste aanleg voor bovenwoningen en tussenwoningen in flats. Huurder heeft te allen tijde voorafgaand schriftelijke toestemming nodig.

3. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

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

- a. de aard en kwaliteit van de toe te passen constructie en de te gebruiken materialen;
- b. de wijze van uitvoering;
- c. het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- d. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;

e. het onderhoud van de verandering;
 f. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 g. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
 Deze voorwaarden worden alsdan geacht deel uit te maken van de huurovereenkomst. Aan een toestemming kan huurder geen aanspraken op vergoeding ontlennen bij beëindiging van de huurovereenkomst.

5. De door verhuurder toegestane veranderingen of toevoegingen dienen bij het einde van de huur door huurder ongedaan gemaakt te worden, tenzij verhuurder bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk anders heeft bepaald. Voor de toegestane aangebrachte veranderingen of toevoegingen gelden voorts de bepalingen zoals opgenomen in de folder 'Onderhoud en klussen', voor zover deze niet in strijd zijn met de Algemene Huurvoorwaarden.

6. Verhuurder kan een vergoeding verstrekken voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen die met schriftelijke toestemming van de verhuurder zijn aangebracht. Voor eventuele vergoedingen gelden eveneens de bepalingen zoals opgenomen in de folder 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen', voor zover deze niet in strijd zijn met de Algemene Huurvoorwaarden.

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

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

9. 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.

10. Veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde zijn niet toegestaan.

Artikel 10

VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE DOOR VERHUURDER

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde veranderen.

2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan: veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Indien en voor zover veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaan uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, worden deze niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

3. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:

a. 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en
 c. verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdervertegenwoordiging daarover heeft overlegd, en

d. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering. Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen op grond van dit artikel is overeengekomen, is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

4. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst, is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

5. Voor renovatie van de onroerende zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, gelden de bepalingen zoals opgenomen in de wet.

Artikel 11

BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarders-exploit.

2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

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.

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

5. Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst met wederzijds goedvinden te allen tijde beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

6. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. De verhuurder verstrekt de aspirant-huurder/-koper daartoe een machtiging.

Artikel 12

OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

1. Huurder is verplicht bij het einde van de huur en verhuur het verhuurde geheel ontruimd en schoon op te leveren, in de staat waarin hij het gehuurde conform de opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt, tenzij huurder en verhuurder anders overeenkomen. Huurder zal de sleutel(s) van de (buiten)deur(en) aan verhuurder afgeven, op de dag dat hij het gehuurde ontruimt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde bij een tweetal gelegenheden inspecteren. Huurder zal, op voorstel van de verhuurder, hem daartoe in de gelegenheid stellen. Bij de eerste gelegenheid zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. Het opnamerapport wordt door zowel huurder als verhuurder ondertekend.

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

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid 3, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bepaald;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig de opnamestaat als bedoeld in artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

4. Indien huurder bij de tweede inspectiegelegenheid, te weten 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.

5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Artikel 13

OVERIGE BEPALINGEN

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

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.

3. Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Voorwaarden overtreedt kan huurder verplicht worden tot het betalen van een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS consumentenprijsindex, alle Huishoudens, 2000=100) per kalenderdag ten behoeve van verhuurder, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

Tot slot wordt het geregistreerd partnerschap naast een huwelijk apart genoemd binnen de voorwaarden. (Betreft medehuuderschap van rechtswege).

Aldus vastgesteld door het Bestuur van de Stichting Woonplus te Schiedam in de vergadering van 27-10-2005.