

Algemene Huurvoorwaarden Woonplus

Deze voorwaarden zijn geldig voor huurcontracten
die getekend zijn na 1 november 2022.
Is uw huurcontract ouder? Dan gelden de voorwaarden zoals
u die ontvangen heeft bij de ondertekening van uw contract.

Artikel 1 **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als een bepaling in de huurovereenkomst afwijkt van een bepaling in de Algemene Huurvoorwaarden, dan gaat de bepaling in de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Wijzigingen op de huurovereenkomst en/of Algemene Voorwaarden kunnen de huurder en verhuurder alleen schriftelijk afspreken.

Artikel 2 **Meer dan één huurder**

- 2.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Dat recht kunnen zij tegelijkertijd uitoefenen met respect voor elkaars rechten.
- 2.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs en voor alle andere plichten die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3 De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts een keer verschuldigd voor de gezamenlijke huurrechten. Als de overeenkomst van één of een aantal huurders eindigt, blijft/blijven de overige huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.
- 2.4 Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door alle in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurder(s) geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurders(s) ongewijzigd voort.
- 2.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

Artikel 3 **De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

- 3.1 Behoudens overmacht, zal verhuurster het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen. In geval van overmacht stelt de verhuurder de huurder zo snel mogelijk in kennis en plant een nieuwe ingangsdatum.
- 3.2 Vóór of bij het begin van de huurovereenkomst inspecteren huurder(s) en verhuurder gezamenlijk het in de huurovereenkomst aangeduide gehuurde. Van de inspectie maken zij een opnamestaat en een inventarisatieformulier op, die beide partijen ondertekenen. De huurder en verhuurder ontvangen een door allebei ondertekend exemplaar van de opnamestaat en het inventarisatieformulier.
- 3.3 Als, en voor zover de huurder de opnamestaat niet ondertekent, gaat de verhuurder ervan uit dat de huurder het gehuurde in goede staat en volgens de opnamestaat aanvaardt. De huurder kan binnen één maand na de start van de huurovereenkomst afwijkingen ten opzichte van de opleverstaat schriftelijk melden bij verhuurder.



Als huurder de opnamestaat niet ondertekent of naderhand gebreken constateert, heeft huurder het recht om binnen één maand na het opmaken van de opnamestaat gebreken aan de verhuurder te melden.

- 3.4 Verhuurder is verplicht alle ingevolge van lid 2 en 3 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

Artikel 4

Kosten voor servicekosten en nutsvoorzieningen met een individuele meter

- 4.1 De huurder betaalt maandelijks het voorschotbedrag voor de kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks stuurt de verhuurder aan de huurder binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar een overzicht van de kosten die dat kalenderjaar in rekening zijn gebracht en de wijze van berekening daarvan. Het verschil tussen de gemaakte kosten en de als voorschot betaalde kosten voor de bijkomende leveringen en diensten die zijn aangemerkt als verrekenbare voorschotten verrekenet de verhuurder met de huurder.
- 4.2 De verhuurder kan het maandelijks voorschotbedrag alleen verhogen met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin de verhuurder het overzicht (genoemd in artikel 4.1) stuurt, tenzij partijen een nadere overeenkomst met andere afspraken hebben gesloten.
- 4.3 De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die de verhuurder alleen aan een aantal huurders gezamenlijk kan leveren. Met die wijziging moet ten minste 70% van die huurders hebben ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Dat moet de huurder doen binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat de verhuurder overeenstemming heeft bereikt met ten minste 70% van de huurders.
- 4.4 Als niet ten minste 70% is bereikt, is de huurder ook gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten of een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als:
- het belang van verhuurder bij de wijziging zo is dat de huurder
 - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen
 - zijn toestemming daaraan niet mag weigeren;
 - de verhuurder de huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd;
 - en met de huurder, en de eventueel aanwezige bewonerscommissie en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft plaatsgevonden.

Artikel 5

Verplichte overeenkomst energieleverancier

- 5.1 De huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie van het individuele deel van het gehuurde. De huurder is verplicht om een overeenkomst tot levering van energie aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de plichten uit die overeenkomst na te komen.



- 5.2 De huurder moet de verplichtingen nakomen die volgen uit de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder.
- 5.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier over zijn energieleveringsovereenkomst.

Artikel 6 **Verplichtingen van verhuurder**

- 6.1 De verhuurder is verplicht om op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij
 - dit onmogelijk is;
 - of als dit uitgaven vereist die in de omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vragen;
 - of als deze uitgaven volgens de wet, deze huurovereenkomst en/of het gebruik voor rekening van de huurder komen.
- 6.2 De huurder heeft het recht om het gebrek zelf op te heffen als de verhuurder dat niet doet. In dat geval is de huurder wel verplicht de verhuurder schriftelijk te informeren over zijn voornemen om het gebrek zelf op te heffen. De verhuurder is bevoegd om eisen te stellen over de vakkundigheid van de uitvoering. De huurder moet de verhuurder in de gelegenheid stellen om het uitgevoerde herstel op deugdelijkheid te controleren.
- 6.3 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het genot van het gehuurde verschaffen. Op verzoek van huurder onderneemt verhuurder actie om het woongenot te bevorderen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Artikel 7 **De verplichtingen van huurder**

- 7.1 De huurder betaalt de maandelijkse huurprijs die in de huurovereenkomst is vastgesteld alsmede de servicekosten in zijn geheel vooruit. Dat doet hij vóór de eerste van de maand met een machtiging tot automatische incasso. Die incasso-machtiging geeft de huurder aan de verhuurder af. Als de verhuurder van de automatische incasso naar alle redelijkheid en billijkheid geen gebruik kan maken, moeten de huurder en de verhuurder in goed overleg tot een andere oplossing komen.
- 7.2 De huurder mag de huurprijs en de servicekosten niet verrekenen, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Of in het geval dat de vordering vaststaat als gevolg van een onherroepelijke uitspraak van de rechter of de huurcommissie.
- 7.3 De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden als een goed huurder.
- 7.4 De huurder zal het gehuurde, de bijbehorende ruimten en zaken en eventuele gemeenschappelijke ruimten en zaken conform de juiste bestemming gebruiken en deze bestemming niet veranderen. De huurder zal de woning overwegend gebruiken als woning en zorg dragen dat er geen overlast voorkomt. Huurder mag geen bedrijfsmatige activiteiten uitvoeren in de gemeenschappelijke ruimten. Onder gemeenschappelijke verkeersruimten verstaan we onder meer ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.



- 7.5 De huurder is verplicht om het gehuurde tijdens de huurtijd zelf te bewonen en de woonruimte voor hemzelf en de leden van zijn huishouden te gebruiken. Voor de huurder is de gehuurde woning zijn enige hoofdverblijf. De huurder is het niet toegestaan:
- het gehuurde niet feitelijk te bewonen;
 - het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren;
 - in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik te geven.

Als verhuurder het redelijke en gemotiveerde vermoeden heeft dat huurder in strijd met dit artikel het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

- 7.6 Om geluidsoverlast te voorkomen is de huurder verplicht binnen 4 weken na aanvang van de huurovereenkomst vloerbedekking te leggen die voldoende geluidwerend is.
In het geval dat het gehuurde een houten woonscheidingslaag heeft, is de huurder verplicht tot het leggen van een geluidsisolerende vloerbedekking die voldoet aan de wettelijke norm. Dat is bijvoorbeeld een zachte vloerbedekking met een foamlaag of een vinyl vloerbedekking met een onderlaag.
- 7.7 Voor het leggen van harde vloerbedekkingen zoals zeil, houten vloeren, laminaat, parket en plavuizen moet de huurder altijd schriftelijk toestemming vragen aan de verhuurder. Pas als de verhuurder schriftelijk toestemming heeft verleend, kan de huurder overgaan tot het leggen van de vloer. Verhuurder zal na ontvangst van het schriftelijke verzoek binnen 3-5 werkdagen huurder van een antwoord voorzien.
- 7.8 De huurder is verplicht de gemeenschappelijke stoepen, portalen, trappenhuisen, portieken, kelders, galerijen, tuinen en alles wat daarbij hoort samen met de andere huurders schoon te maken en schoon te houden. De huurders zullen hierover afspraken maken, tenzij, al dan niet op grond van artikel 6, de verhuurder de werkzaamheden op rekening van de huurders uitvoert.
Als de huurders zich niet aan de schoonmaakafspraken houden, heeft de verhuurder het recht de gemeenschappelijke onderdelen zelfstandig schoon te maken op kosten van de huurders. De verhuurder zal dit alleen doen nadat hij de huurders eenmaal schriftelijk heeft gewezen op de eigen schoonmaakplicht en als de huurders hieraan geen gehoor hebben gegeven.
- 7.9 De huurder is verplicht de voorschriften en aanwijzingen van de verhuurder op te volgen in het belang van een behoorlijke bewoning. Het is de huurder in ieder geval niet toegestaan:
- a. de eventueel in het gehuurde aanwezige zolder, vliering of andere ruimtes als werkplaats te (laten) gebruiken of zwaar te (laten) belasten;
 - b. overlastgevend werk te (laten) uitvoeren in het gehuurde, de onderverdieping, hal, op een van de trappenhuisen of galerijen of in enig andere gemeenschappelijke ruimte;
 - c. in een gemeenschappelijke ruimte, zoals een portaal, gang, trappenhuis spullen, zoals tweewielers, kinderwagen of scootmobielen of andere zaken die gevaar (kunnen) veroorzaken te plaatsen. De verhuurder verplaatst of verwijdert deze op rekening en risico van de huurder;



- d. het gehuurde te (laten) gebruiken als opslagplaats voor bijvoorbeeld kleding of textiel, oud metaal en gevaarlijke stoffen. Dat geldt ook voor licht ontvlambare (vloei)stoffen in een grotere hoeveelheid dan de wet aangeeft;
- e. onder de begane grondvloeren of in loze kelderruimten vuil of andere stoffen of goederen te (laten) leggen of op een andere manier van deze ruimten gebruik te maken;
- f. zich op het dak of plat te begeven, daar voorwerpen te plaatsen of iets op te bergen. De huurder mag ook niet iemand anders de gelegenheid geven dat te doen. De huurder mag alleen op het dak of plat komen als de verhuurder hiervoor tevoren toestemming verleent;
- g. voor of in het gehuurde een onderhandse of openbare verkoping te (laten) houden;
- h. de ramen geheel of gedeeltelijk te voorzien of af te plakken met kranten, papier, plastic of andere materialen;
- i. de lift anders te (laten) gebruiken dan mag volgens de voorschriften van de verhuurder, de liftinstallateur en/of de overheid. Als de huurder, huisgenoten en/of bezoekers de lift gebruiken is dit op eigen risico;
- j. kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten, zoals trapportalen, kelderruimten en trappenhuizen, et cetera en/of deze ruimten te (laten) gebruiken voor samenkomsten;
- k. de bestaande luchtroosters af te (laten) sluiten dan wel afgesloten te hebben;
- l. mechanische afzuigapparatuur (bijvoorbeeld een ventilator of een afzuigkap) 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 of gemeenschappelijke postkasten naamplaatjes aan te brengen groter dan die door de verhuurder zijn voorgeschreven;
- o. vanuit of vanaf het gehuurde goederen te werpen, waaronder voedsel voor dieren;
- p. hennep of soortgelijke gewassen te telen, XTC te produceren, illegale verdovende middelen te hebben en/of daarin te (laten) handelen en/of op basis van de Opiumwet strafbare gedragingen te plegen;
- q. een bordeel en/of prostitutie te exploiteren;
- r. in het gehuurde een winkel, bedrijf of beroep uit te oefenen. Voor langdurig (langer dan 6 maanden) en ononderbroken thuiswerk dient de huurder schriftelijk toestemming te vragen;
- s. dieren in of nabij het gehuurde te houden die overlast veroorzaken; en/of dieren te houden in of nabij het gehuurde die in de wet zijn aangewezen als beschermde diersoort en/of waarvan het houden strafbaar is. De huurder mag ook geen soorten als (huis)dier houden die verboden zijn vanwege de volksgezondheid of anderszins. Als de huurder deze bepaling niet nakomt, gaat verhuurder over tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- t. caravans te stallen en/of andere roerende zaken op te slaan in de privétuin, op het erf of op de parkeerplaats die tot het gehuurde behoren;
- u. andere (al dan niet strafbare) handelingen uit te voeren die het woonklimaat in en nabij het gehuurde schade (kunnen) toebrengen.

7.10 De huurder moet op verzoek van verhuurder meewerken om het gehuurde op de aanwezigheid van gebreken te (laten) controleren. Deze controlebezoeken vinden, afgezien van dringende situaties, alleen plaats tussen 8.00 en 17.00 uur. De verhuurder kondigt de controlebezoeken schriftelijk aan. De huurder moet personen toelaten die namens de verhuurder een controlebezoek brengen. Op verzoek kunnen deze personen zich legitimeren.



Artikel 8

Ingebruikgeving/verhuur aan derden verboden en niet-zelfbewoning van het gehuurde

- 8.1 De huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven, en/of (onder) te verhuren, en/of het gehuurde op internet of op een andere manier aan derden te huur of ter gebruik aan te bieden. Als de verhuurder hiervan een gemotiveerd vermoeden heeft, dan zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van verhuurster dienen aan te tonen, onder overlegging van relevante bewijsstukken, dat hij zijn hoofdverblijf onafgebroken in het gehuurde heeft behouden. De huurder moet meewerken aan een eventueel onderzoek van verhuurder. Bij aanhoudende onderhuur gaat verhuurder over tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 8.2 De huurder zal op het eerste verzoek van verhuurder alle inkomsten afdragen, die hij uit de ongeoorloofde onderverhuur heeft verkregen. Voor de toepassing van dit artikel gaat verhuurder ervan uit dat de huurder in geval van illegale onderhuur maandelijks een bedrag uit onderhuur heeft ontvangen dat gelijk is aan de huurprijs, vermeerderd met de servicekosten. Het is de verhuurder toegestaan alle geleden schade op de huurder te verhalen.
- 8.3 Het is de huurder verboden de huurovereenkomst aan derden over te dragen.
- 8.4 Als de huurder het gehuurde langer dan twee achtereenvolgende maanden niet voor eigen bewoning gebruikt, moet hij dat schriftelijk aan de verhuurder melden. In de kennisgeving staat in elk geval:
 - de naam van een gemachtigde die de huurder kan vertegenwoordigen over verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst;
 - en de plaats waar tijdens zijn afwezigheid de sleutel van het gehuurde verkrijgbaar is.

Artikel 9

Overlast en schade

- 9.1 De huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van hemzelf, zijn huisgenoten, en/of zijn dieren. Dat geldt ook voor personen die zich met huurder zijn toestemming in of in de directe nabijheid van het gehuurde zijn. Overlast moet de huurder voorkomen. Bij aanhoudende overlast gaat verhuurder over tot beëindiging van de huurovereenkomst. De huurder is verplicht om eventuele schade die de verhuurder lijdt te vergoeden.
- 9.2 De huurder is verplicht maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst.
- 9.3 De huurder moet - door welke oorzaak dan ook - ontstane, dan wel dreigende schade en gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan de verhuurder melden.
- 9.4 De huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde ontstaat als hij zijn plichten uit de huurovereenkomst toerekenbaar niet of niet volledig nakomt. Alle schade wordt vermoed hierdoor te zijn ontstaan. Onder het gehuurde verstaan we - uitsluitend voor de toepassing van dit lid - tevens de leidingen, kabels en buizen in de grond die bij het gehuurde horen.
- 9.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurster voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.



- 9.6 Het is aan huurder om een afdoende inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden af te sluiten. Voor schade die valt onder de verzekering die de huurder heeft afgesloten moet de huurder eerst zijn verzekeraar inschakelen.

Artikel 10 **Onderhoud en reparaties**

- 10.1 Kleine herstellingen aan het gehuurde inclusief aan de gemeenschappelijke ruimten zijn voor rekening van de huurder. Dat gaat om herstellingen zoals die staan in de wet en de regelgeving, zoals het Besluit Kleine Herstellingen.
- 10.2 Als de huurder reparaties of onderhoud uitvoert of laat uitvoeren, moet dat vakkundig gebeuren. De huurder houdt zich daarbij aan de voorschriften en aanwijzingen van de overheid en/of de verhuurder.
- 10.3 Als er een reparatie aan het gehuurde nodig is - die niet voor rekening van de huurder komt volgens lid 10.1 - is de huurder verplicht om dit onmiddellijk via brief, e-mail, website of telefonisch aan de verhuurder te laten weten.
- 10.4 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 10.5 De huurder moet personen toelaten die de verhuurder met het werk aan het gehuurde heeft belast.
- 10.6 De huurder staat toe dat de verhuurder de tuin betreedt die bij het gehuurde hoort voor noodzakelijk onderhoud. Dit om de boven het gehuurde liggende woningen met ladders e.d. te bereiken om onderhoud, zoals het wassen van de ramen te kunnen uitvoeren. Hierbij gaat het om situaties waarbij het onderhoud op geen andere manier dan redelijkerwijs via het gebruik van de tuin en/of perceel kan plaats vinden.
Bij het inrichten van de tuin moet de huurder rekening houden met het plaatsen van een ladder e.d. Als dat nodig is, overlegt de huurder hierover met de verhuurder.
- 10.7 De verhuurder kondigt werkzaamheden van tevoren aan met een datum en een tijdstip. Het werk vindt plaats op werkdagen, dringende gevallen uitgezonderd.
- 10.8 De huurder heeft tijdens de uitvoering van dit werk geen recht op vermindering van de huurprijs.

Artikel 11 **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder**

- 11.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 11.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 11.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet



heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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

Artikel 12 **Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

- 12.1 De huurder mag veranderingen en toevoegingen die hij zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan maken aan de binnenzijde van het gehuurde aanbrengen. De veranderingen moeten vakkundig en technisch juist worden aangebracht. De veranderingen mogen de verhuurbaarheid van de woning niet aantasten. De huurder mag nooit veranderingen en toevoegingen aanbrengen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder en/of derden opleveren. Voor andere veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

- 12.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder andere betrekking hebben op:
- de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - de wijze van uitvoering;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

De verhuurder geeft bij het verlenen van toestemming aan of de huurder de verandering of toevoeging aan het einde van de huur ongedaan moet maken.

- 12.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht moet de huurder op het eerste verzoek van de verhuurder ongedaan maken.
- 12.4 De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die hij heeft aangebracht.
- 12.5 De huurder is verplicht om voor zijn eigen rekening de veranderingen of toevoegingen die hij heeft aangebracht op het eerste verzoek van de verhuurder te verwijderen, als dit nodig is voor dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden die de verhuurder moet uitvoeren.
- 12.6 De tekst die staat in 12.1 tot en met 12.6 geldt ook voor veranderingen en toevoegingen die de huurder in overleg met de verhuurder heeft overgenomen van de vorige huurder.
- 12.7 Veranderingen en toevoegingen aan de buitenkant van het gehuurde zijn zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan.



Schotelantennes

- 12.8 Het is huurder niet toegestaan om zend- en/of ontvangstapparatuur, in de volksmond schotel, en de eventueel daarbij behorende bekabeling aard - of nagelvast te bevestigen aan gevel, dakgoot, schoorsteen, raamkozijn, balkon, dak, afvoerkanalen of galerijen van de woning.
- 12.9 Een schotel mag alleen na schriftelijke toestemming van de verhuurder geplaatst worden op een los statief. De afmetingen van schotel en statief worden bepaald door de verhuurder.
- 12.10 De schotelantenne mag geen belemmering zijn voor en overlast veroorzaken bij omwonenden en omgeving. Schade veroorzaakt aan het gehuurde, omwonenden of anderszins komt geheel voor risico en rekening van de huurder.

Artikel 13

De beëindiging van de huur

- 13.1 Opzegging van de huurovereenkomst door één van de partijen moet schriftelijk gebeuren door middel van het versturen van een aangetekende brief of deurwaardersexploot, of digitaal via www.mijnwoonplus.nl
- 13.2 De huurder kan de huur opzeggen voor elke reden, op elke dag van de maand als deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval geldt de opzegging de eerstvolgende werkdag erna. De huurder heeft een opzeggingstermijn van minimaal één maand.
- 13.3 Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, houdt hij een termijn aan van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat de huurder onafgebroken huurder is geweest, met een maximum van zes maanden.
- 13.4 De huurovereenkomst kan tevens worden beëindigd door wederzijds goedvinden, overlijden van de huurder of een uitspraak door de rechter.
- 13.5 Als de verhuurder na het einde van de huurperiode tot verhuur of verkoop over wil gaan, moet de huurder belangstellenden de gelegenheid geven om het gehuurde te bezichtigen. Deze bezichtigingen worden in overleg met huurder gemaakt. De oplevering van het gehuurde vindt plaats bij het einde van de huur.
- 13.6 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde op twee momenten inspecteren. Huurder zal, op voorstel van de verhuurder, hem daartoe in de gelegenheid stellen. Bij het eerste moment maakt de verhuurder een opnamerapport, waarin hij vastlegt welk herstelwerk de huurder voor eigen kosten moet doen en wat de geschatte kosten van herstel zijn. De huurder en verhuurder tekenen het opnamerapport. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het ondertekende opnamerapport.
- 13.7 Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren en alle sleutels aan de verhuurder te overhandigen. Het gehuurde moet in de staat zijn waarin de huurder het gehuurde volgens de beschrijving bij het begin van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Indien andere afspraken gemaakt zijn, zoals aangevraagde zelf aangebrachte voorzieningen, gelden deze afspraken. Normale slijtage komt voor rekening en risico van verhuurder.



- 13.8 Voor de veranderingen en toevoegingen die de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
- a. veranderingen die de huurder zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan maken, moet de huurder bij het einde van de huur verwijderen. Hierbij horen bijvoorbeeld spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
 - b. de verhuurder kan eisen dat de huurder de veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht of die niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 12, ongedaan maakt;
 - c. de huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen als de verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft vastgelegd;
 - d. de huurder heeft het recht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken als hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich volgens artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond.
- 13.9 Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn plichten tot herstel, volledige ontruiming en eventueel weghalen van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, heeft de verhuurder het recht deze zelf uit te voeren of te laten uitvoeren. De huurder is aansprakelijk voor deze kosten. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor de rekening van de huurder.
- 13.10 Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde spullen heeft achtergelaten is de verhuurder bevoegd die te verwijderen zonder dat hij een bewaarplicht heeft. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor de rekening van de huurder. Wat in dit lid is genoemd geldt niet voor roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de volgende huurder, op voorwaarde dat de huurder deze overdracht schriftelijk aan de verhuurder heeft gemeld.
- 13.11 Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich voor het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomsten het gehuurde te betreden en alle aanwezige zaken te verwijderen. De verhuurder heeft geen bewaarplicht. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 14 **Huishoudelijk reglement**

- 14.1 De verhuurder kan per complex, in overleg met de betreffende huurders, een huishoudelijk reglement vaststellen. Hierin legt hij nadere afspraken tussen de verhuurder en huurders vast.
- 14.2 Dit reglement mag niet strijdig zijn met de wet of deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 15 **Vereniging van eigenaars**

- 15.1 Als een gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de voorschriften die voortkomen uit de splitsingsakte, statuten en reglementen over het gebruik in acht te nemen.



- 15.2 Als een gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt wordt gesplitst in appartementsrechten worden de huurders betrokken bij het opstellen van de splitsingsacte, statuten en reglementen. De op dat moment geldende huurvoorwaarden zijn leidend.

Artikel 16 **Verwerking persoonsgegevens**

- 16.1 Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden de verhuurder persoonsgegevens verwerkt, gebeurt dat op een behoorlijke en zorgvuldige wijze en volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens en (Uitvoeringswet) Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- 16.2 De verhuurder treft technische en organisatorische maatregelen om de persoonsgegevens te beschermen tegen verlies of enige andere vorm van onrechtmatige verwerking. Daarbij houdt de verhuurder rekening met de stand van de techniek en de aard van de verwerking. Huurder heeft recht op inzage in zijn dossier en kan aangeven dat zaken verwijderd moeten worden. Checken!

Artikel 17 **Regionaal vangnet regeling**

- 17.1 De verhuurder heeft het protocol "Regionaal Vangnet" ondertekend. Dit betekent dat als de rechter de huurovereenkomst ontbindt op grond van huurachterstand, overlast of oneigenlijk gebruik van het gehuurde door eigen schuld, de verhuurder op de datum van de ontruiming de huurder automatisch aanmeldt bij het Regionaal Vangnet Registratiesysteem. De huurder krijgt zo een registratie als "probleemhuurder". De registratie geldt voor maximaal drie jaar.
- 17.2 De gegevens die de verhuurder over de huurder verstrekt zijn: naam, adres, woonplaats, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, gegevens van het ontruimingsvonnis, start- en einddatum registratie en status van de huurder.
- 17.3 Als er sprake is van een huurschuld of overlast kan de verhuurder de huurder eenmalig en onder aanvullende voorwaarden bij de huurovereenkomst een laatste kans geven. Als de huurder hieraan zijn medewerking verleent en zijn huurschuld aflost of de huurregels naleeft, beëindigt de verhuurder de registratie. Als de huurder oneigenlijk gebruik maakt van het gehuurde door eigen schuld biedt de verhuurder geen laatste kans. De huurder krijgt in dat geval wel een registratie, wat gevolgen kan hebben voor het huren van een andere woning.

Artikel 18 **Woonplaatskeuze van de huurder**

- 18.1 De huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst de woonplaats te kiezen op het adres van het gehuurde. De huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in de basisregistratie persoonsgegevens van de betreffende gemeente.
- 18.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft de huurder aan de verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk door. Voor het geval de huurder het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van een nieuw woonadres aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder.



- 18.3 Bij vertrek uit het gehuurde zorgt de huurder zelf voor uitschrijving uit de basisregistratie persoonsgegevens van de gemeente
- 18.4 Personen die horen bij het huishouden van de huurder moeten zich, na schriftelijke toestemming van de verhuurder, inschrijven in de basisregistratie persoonsgegevens van de betreffende gemeente. De huurder spant zich in om te voorkomen dat personen die niet tot zijn huishouding behoren zich als bewoner van gehuurde laten registreren in de basisregistratie persoonsgegevens van de gemeente.
- 18.5 De huurder informeert de verhuurder als zijn huurrecht eindigt door echtscheiding of scheiding van tafel en bed. De huurder is verplicht dit schriftelijk te doen, zodra de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald onherroepelijk is. Tot die tijd blijft de huurder tegenover de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle plichten uit de huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht de verhuurder hierover zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen één maand, schriftelijk te informeren.
- 18.6 De huurder moet vooraf schriftelijke toestemming hebben van de verhuurder als de huurder een bewoner - die geen medehuurder is - wil doen inschrijven op het adres van het gehuurde in de gemeentelijke registers. De huurder moet een schriftelijk verzoek indienen waarin hij ten minste de naam van de inwoner en de reden van inwoning vermeldt. Dit geldt ook voor kinderen van huurder van 16 jaar en ouder.

Artikel 19 **Geschillenadviescommissie**

- 19.1. Als de huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van verhuurder, kan hij hierover schriftelijk een klacht indienen bij de verhuurder. In dringende gevallen geldt dat hij klachten ook mondeling kan indienen bij de verhuurder.
- 19.2. De verhuurder is verplicht binnen zes weken na ontvangst van de schriftelijke klacht te reageren. Reageert de verhuurder niet naar tevredenheid van de huurder of niet binnen de gestelde termijn, dan kan de huurder zijn klacht voorleggen aan de Geschillenadviescommissie waarbij de verhuurder is aangesloten. De huurder moet binnen vier maanden na ontvangst van de reactie van de verhuurder zijn klacht aan de Geschillenadviescommissie voorleggen. Als de verhuurder niet tijdig reageert, begint de termijn van vier maanden te lopen nadat zes weken zijn verstreken sinds de indiening van de klacht bij de verhuurder.

Artikel 20 **Overige bepalingen**

- 20.1 Als een deel van de huurovereenkomst 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 op dat moment 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.



Artikel 21

Boete

- 21.1 Als één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht aan de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 50,- per kalenderdag met een maximum van € 2.500-. De plicht van die partij om alsnog volgens deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen blijft bestaan. Ook de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding blijven overeind. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.
-

Woonplus Schiedam

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 20 45 100

Telefonisch bereikbaar
ma t/m vr 08.00 – 11.00 uur

woonplus.nl

