

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte - 1 oktober 2014

Definities van in de algemene voorwaarden gebruikte termen:

complex: een verzameling van woonruimten die in elkaars nabijheid liggen en financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;

gehuurde: de door huurder gehuurde woonruimte, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, zoals berging en tuin;

gemeenschappelijke ruimten: ruimten waarvan huurder het gebruik met andere huurders deelt en die niet door huurder mogen worden bewoond, zoals ontmoetingsruimten, trappenhuizen, liften, kelders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen;

huurder: de natuurlijke persoon of personen waarmee verhuurder een huurovereenkomst aangaat;

huurovereenkomst: de overeenkomst tussen huurder en verhuurder, waarbij verhuurder zich verplicht het gehuurde aan huurder in gebruik te geven en huurder zich verplicht aan verhuurder een tegenprestatie te voldoen;

huurprijs: de vergoeding die huurder per maand aan verhuurder verschuldigd is voor het gebruik van het gehuurde;

servicekosten: de vergoeding die huurder aan verhuurder verschuldigd is voor zaken en/of diensten die in verband met de bewoning van de woonruimte door verhuurder aan huurder worden geleverd;

verhuurder: SOR als eigenaar van de woonruimte (of als beheerder van de woonruimte voor een derde) die aan huurder ter beschikking wordt gesteld;

woonruimte: een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of via onderhuur als niet-zelfstandige woning is verhuurd.

Artikel 1

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien bepalingen in de huurovereenkomst afwijken van de bepalingen in de algemene voorwaarden gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

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 zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

Bij het aangaan van de overeenkomst meldt huurder aan verhuurder zijn gezinsamenstelling en vermeldt hij of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Indien huurder na het aangaan van de overeenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgaven van de persoonsgegevens van de partner.

Als verhuurder tijdens de huurperiode het mede-huurderschap toekent aan een derde, geldt het zelfstandig en volledig recht van huur eveneens voor deze medehuurder.

2.2.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurder of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

2.3.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur-rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten

aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. 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.

2.5.

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.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt. In dat geval is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

3.2.

Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving opgemaakt van de staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt. Huurder en verhuurder hebben een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving ontvangen.

Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek, dan wordt dit in de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen.

Artikel 4

Huurprijs en overige betalingsverplichtingen

4.1 Wijziging van de huurprijs voor woonruimte met een geliberaliseerde huur

Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft wordt de huurprijs jaarlijks minimaal aangepast op basis van de wijziging van het jaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Verhuurder behoudt zich echter het recht voor om, aansluitend op de eerste alinea van dit artikel 4.1 met de bepaling over de minimale jaarlijkse stijging, jaarlijks een hoger (marktconform) percentage vast te stellen waarmee de huur wordt verhoogd.

4.2 Bijkomende leveringen en diensten

4.2.1

Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of een complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op de daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen of diensten geen gebruik maakt.

4.2.2

Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de werkelijke kosten van bedoelde leveringen en diensten met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van de huurder in die kosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend.

Het overzicht betreft steeds een tijdvak van maximaal twaalf maanden, lopende van 1 januari tot en met 31 december, na het eind van het tijdvak waarop het vorige overzicht betrekking had. Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal twaalf maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt.

4.2.3

Blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, dat door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dan dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of te worden terugbetaald.

4.2.4

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het jaaroverzicht van de kosten voor leveringen en diensten is verstrekt. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. In geval tot bedoelde levering de levering van elektriciteit en water behoort, kan verhuurder na overleg met

huurder de verrekeningswijze van het verbruik bepalen en het daaraan gekoppelde huurdersaandeel aanpassen.

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.

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 verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

4.2.5

Wordt het verbruik van elektriciteit en water aan de hand van verbruiksmeters bepaald en ontstaat ten gevolge van niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen elektriciteit en water is gespecialiseerd. De kosten hiervan kunnen doorberekend worden in de servicekosten.

Bij beschadiging, vernieling of fraude met betrekking tot de meters, worden de kosten voor het inschatten van het verbruik aan de huurder doorberekend, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover de huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van de geleden schade.

Artikel 5

De algemene verplichtingen van verhuurder

Verhuurder zal huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het rustig woongenot van het gehuurde verschaffen, maar is niet aansprakelijk voor feitelijke door derden (niet zijnde andere huurders van verhuurder) veroorzaakte stoornis in het huurgenot.

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van verhuurder komen. Verhuurder zal daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hem verplicht.

Bedoelde werkzaamheden zullen, dringende omstandigheden voorbehouden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.30 uur en 18.00 uur na voorafgaande aankondiging.

Artikel 6

De verplichtingen van huurder

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag 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.

6.2.

Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens de verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt.

Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen, gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel als hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan medebewoners of derden, aanwezig in tot het complex behorende woonruimten of naburige percelen.

Wanneer in of aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, schade is ontstaan of schade dreigt te ontstaan, dient huurder verhuurder daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Het gehuurde omvat eveneens de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan of bij het gehuurde bevinden. Indien er onmiddellijke schade dreigt, of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, daadwerkelijk, behoorlijk en overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Dit met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten als ontmoetings- en activiteitenruimten, trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages,

bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

Verhuurder kan voor het complex, of voor een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, nadere regels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik van de tot het complex, of een gedeelte daarvan, behorende woning, welke regels verhuurder en huurder zullen naleven.

Deze nadere gedragsregels kunnen slechts worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld, indien de meerderheid van de huurders binnen het complex daarmee instemt.

Huurder draagt er zorg voor dat regels over de wijze van bewonen en in deze overeenkomst eventueel nader opgestelde gedragsregels ook worden nageleefd door zijn huisgenoten of andere personen voor wie hij verantwoordelijk is of verantwoordelijk kan worden gesteld.

6.5.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

Indien huurder 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, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

6.6.

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te

huur of gebruik aan te bieden. 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. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor anderen of opvolgende gevallen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-. Dit onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt.

6.7.

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 richting 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.

6.8.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000,-. Bij overtreding van dit verbod start verhuurder daarnaast onmiddellijk een

juridische procedure met als doel de huur-overeenkomst te ontbinden en de woning te ontruimen.

6.9.

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als siertuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze – naar het oordeel van verhuurder – een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

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

6.10.

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, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van voertuigen, rolstoelen en loophulpen, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.11

Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en zodanig te houden. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is ter voorkoming van geluidsoverlast, volgens richtlijnen van SOR.

6.12.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst.

Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.13.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

De in dit artikel bedoelde werkzaamheden zullen, dringende omstandigheden voorbehouden, plaatsvinden op werkdagen tussen 7.30 uur en 18.00 uur na voorafgaande aankondiging.

6.14.

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 7

De herstellingen door huurder

7.1.

Huurder is verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde. Huurder zal daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hem verplicht.

Onder kleine herstellingen vallen alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens het "Besluit kleine herstellingen" voor rekening van huurder zijn. Dit betreft kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Een overzicht van de meest voorkomende kleine herstellingen is opgenomen in de bewonersinformatie die verhuurder bij huuraanvang aan huurder verstrekt.

Huurder dient voorts die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

Indien huurder nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren, dan wel indien deze op een onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te leveren zaken en diensten is opgenomen. Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten,

waaronder begrepen ontmoetings- en activiteitenruimten, trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

7.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen, inclusief voorschriften dat specifieke werkzaamheden door een erkend installateur worden verricht.

Artikel 8

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Dit omvat ook veranderingen op grond van dwingende voorschriften van overheidswege.

Indien de verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen, onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zal huurder die personen die nodig zijn voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen.

Indien daarbij schade ontstaat aan door huurder of aan voorafgaande huurder (met of zonder toestemming van verhuurder) aangebrachte verfraaiingen of voorzieningen, is verhuurder niet gehouden deze te herstellen en evenmin aansprakelijk voor de vergoeding daarvan. Verhuurder is slechts verplicht tot herstel in overeenstemming met de oorspronkelijke of daarmee vergelijkbare staat.

8.2.

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.

Indien verhuurder krachtens dit artikel veranderingen, aanpassingen en verbeteringen in of aan het gehuurde aanbrengt, is verhuurder gerechtigd de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten. De huurprijs zal niet stijgen als de veranderingen in het kader van achterstallig onderhoud zijn verricht.

8.3.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.4.

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

Artikel 9

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1.

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. Daarbij is huurder verplicht om verhuurder van te voren schriftelijk te informeren over deze

veranderingen en toevoegingen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het aanbrengen van gaten in plafonds of gevels, tenzij het om geringe schroef- of spijkergaten gaat.

Veranderingen en toevoegingen die gevaar, overlast of hinder voor derden opleveren zijn niet toegestaan. Dit voorbehoud omvat ook veranderingen en toevoegingen die het aanzicht verstoren van de buitenruimte bij de woning, inclusief het plaatsen of monteren van schotelantennes aan de buitenzijde van de gevel of op het eigen balkon.

Voor overige veranderingen en toevoegingen in de woning, op de gevel of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het balkon en het erf heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent de verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad (waaronder de bestaande gebruiksmogelijkheid van de woning voor mindervaliden en bewoners die zorg behoeven);
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- andere zwaarwichtige belangen van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten.

9.2.

Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming vooraf schriftelijk voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:

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

Verhuurder zal het verbinden van een voorwaarde en/of het opleggen van een last mede bepalen aan de hand van zijn huurbeleid. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

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.

9.4.

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. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van de verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

9.5.

Huurder is verplicht 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. De kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen zijn daarbij voor rekening en risico van huurder, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

9.6.

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.

9.7.

Vornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor het functioneren van door huurder overgenomen voorzieningen van een vertrokken huurder.

9.8

Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huur-overeenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt. Onder het gehuurde worden in dit verband mede verstaan de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, de gemeenschappelijke buitenruimten, voor- en achtertuin, parkeerplaatsen, bergingen en garages en dergelijke.

De ongedaan making kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen.

Ingeval van toestemming door de verhuurder zal de nieuwe huurder vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem afgesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij dit wegens het vorenstaande opnieuw achterwege kan blijven.

Artikel 10

De beëindiging van de huur

10.1.

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

10.2.

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.

Het overlijden van de huurder doet de huur niet eindigen. Erfgenamen, niet zijnde medehuurders, hebben geen recht op voortzetting van de huur-overeenkomst. De erfgenamen kunnen de huur opzeggen met ingang van de dag waarop een nieuwe kalendermaand begint, met in achtneming van de opzegtermijn van minimaal één kalendermaand. Uiterlijk dienen erfgenamen de beëindigingsdatum van het einde van de tweede maand na overlijden in acht te nemen.

10.3

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.

10.4.

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

10.5.

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.

Artikel 11

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten

en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden 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.

Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het opnamerapport weergegeven bevindingen van de verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.

11.3.

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 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 9.2, 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.

11.4

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.

Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid om het gehuurde in de overeengekomen staat te brengen is huurder vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar de laatstgeldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten; en deze vergoeding staat los van de aanspraak van verhuurder op een vergoeding van verdere schade en kosten.

11.5.

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 12

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

12.1.

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.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, bliksem-inslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.

Artikel 13

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en

daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.

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.

Artikel 14

Belastingen en andere heffingen

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, precario rechten, 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 de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 15

Wet bescherming persoonsgegevens

15.1 Toestemming opname persoonsgegevens in bestand

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huur-overeenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder om de persoonsgegevens van huurder in het bestand op te nemen c.q. te verwerken.

15.2 Regionale registratie

SOR is aangesloten bij Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam. SOR heeft het protocol 'Regionaal Vangnet' ondertekend. Dat houdt voor de huurder in dat, indien de huur-overeenkomst op verzoek van SOR door de rechter wordt ontbonden op grond van huurachterstand en/of overlast en/of oneigenlijk gebruik van de woning door eigen schuld, SOR per datum afgifte van het ontruimingsvonnis deze huurder bij het registratiesysteem van het Regionaal Vangnet zal aanmelden. De gegevens die van de (voormalig) huurder worden verstrekt zijn: NAW-gegevens, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummer, ontruimingsvonnisgegevens en ontruimingsdatum. De registratie geldt voor maximaal drie jaar. In geval van huurschuld en/of overlast kan SOR de huurder eenmalig en onder aanvullende voorwaarden een laatste kans geven. Indien de huurder aan deze laatste kans meewerkt en zijn huurschuld conform de afspraken aflost en/of de huurregels naleeft, zal SOR de registratie beëindigen.

Bij geschillen over rechtmatigheid en juistheid van een individuele registratie kan elke betrokkene binnen 14 dagen nadat betrokkene hiervan op de hoogte is gesteld een schriftelijke klacht indienen bij SOR. Indien deze stap niet leidt tot een oplossing, of bij uitblijven van een schriftelijke reactie binnen zes weken, kan de betrokkene zich wenden tot de Klachten- en Geschillencommissie van SOR.

Artikel 16

Verzoeken en klachten

16.1 Schriftelijk verzoek

Huurder kan slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien deze schriftelijk is. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van de verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

16.2 Klachten

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Verhuurder is, buiten dringende gevallen, verplicht binnen zes weken na ontvangst van de schriftelijke klacht te reageren. Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder of niet binnen deze termijn, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de onafhankelijke Klachten- en Geschillencommissie van SOR.

Artikel 17

Overige bepalingen

17.1.

Indien 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 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.

17.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van

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

17.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huur-overeenkomst 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.

17.4.

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.

Deze algemene voorwaarden zijn opgesteld door SOR op 1 oktober 2014.
Met onderstaande handtekening verklaart de huurder zich akkoord met alle
bovengenoemde voorwaarden.

Handtekening huurder

Handtekening SOR

Naam in blokletters

Naam in blokletters

Datum

Datum

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E info@sor.nl

www.sor.nl