

Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte

Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Vastgesteld door bestuur d.d. 13 januari 2011

SHF

Inhoudsopgave

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE	2
Het toepassingsbereik van deze voorwaarden.....	2
<u>Meer dan één huurder (hoofdelijkheid)</u>	2
<i>Aangaan van een huurovereenkomst met meerdere huurders</i>	2
<i>Beëindiging van de huurovereenkomst bij meerdere huurders</i>	2
<i>Toevoegen huurder aan huurovereenkomst.....</i>	2
<i>Samenwoning aangaan tijdens een bestaande huurovereenkomst</i>	2
<i>(Wijziging) Burgerlijke staat huurder.....</i>	3
Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	3
<i>Oplevering van het gehuurde bij start van de huur.....</i>	4
De algemene verplichtingen van verhuurder.....	4
De algemene verplichtingen van huurder.....	4
<i>Betaling huurprijs en servicekosten.....</i>	4
<i>Goed huurder</i>	4
<i>Gebruik.....</i>	5
<i>Voorschriften overlast.....</i>	5
<i>Huisdieren</i>	5
<i>Hennepkweek.....</i>	5
<i>Vervuiling van het gehuurde.....</i>	5
<i>Gebruik door derden en overbewoning</i>	6
<i>Te treffen maatregelen door huurder.....</i>	6
<i>Inspectierecht verhuurder.....</i>	6
Servicekosten.....	6
Bepalingen over gemeenschappelijke ruimten, terreinen en voorzieningen	7
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder.....	7
Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	7
De beëindiging van de huurovereenkomst	8
<i>Opzegging door huurder.....</i>	8
<i>Opzegging door verhuurder.....</i>	8
De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	8
<i>Afgifte sleutels, schoon opleveren volgens opleveringsbeschrijving</i>	9
<i>Overgenomen veranderingen en toevoegingen</i>	9
De aansprakelijkheid van huurder, verzuim, boetebeding, vrijwaring van verhuurder.....	9
Opvolging van wooneenheden.....	10
<i>Aanwijzen kandidaat-huurder door achterblijvende huurders (coöptatie).....</i>	10
<i>Ruilen van het gehuurde in woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen</i>	11
<i>Wachlijsten zelfstandige eenheden</i>	11
<i>Verplichting tot bezichtigingen kandidaat-huurder(s).....</i>	11
Overige bepalingen	11
<i>Klachtenregeling.....</i>	11
<i>Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid.....</i>	11
Bijlage bij Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte SJHT	13

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE zoals vastgesteld in de bestuursvergadering d.d. 13 januari 2011 Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1.

Deze Algemene Bepalingen maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene bepalingen, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder (hoofdelijkheid)

Aangaan van een huurovereenkomst met meerdere huurders

Artikel 2.

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft de andere huurder het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

Beëindiging van de huurovereenkomst bij meerdere huurders

- 2.4 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 aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder ongewijzigd voort.
- 2.5 Indien de huurovereenkomst door een van twee huurders wordt opgezegd, kan verhuurder slechts instemmen met de beëindiging van de huurovereenkomst met de opzeggende huurder indien de achterblijvende huurder aantoonbaar dat hij boven een vastgesteld minimum aan inkomsten heeft alsmede tot de doelgroep van verhuurder behoort.

Toevoegen huurder aan huurovereenkomst

- 2.6 Om genoemd te worden op de huurovereenkomst dient huurder ten genoegte van verhuurder door middel van overlegging van een bewijs van inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) aan te tonen dat gedurende meer dan een half jaar door de huurder en de medebewoner in het gehuurde een gemeenschappelijke huishouding is gevoerd. Indien zulks niet voldoende wordt aangetoond is verhuurder vrij ontruiming door medebewoners – niet zijnde huurders – te vorderen.

Samenwoning aangaan tijdens een bestaande huurovereenkomst

- 2.7 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken toestemming te verlenen voor het aangaan van samenwoning in het gehuurde. Nadat verhuurder huurder schriftelijk toestemming heeft verleend, is het huurder toegestaan de samenwoning in het gehuurde aan te gaan. De samenwonende partij ontleent hieraan geen huurrechten.

*(Wijziging) Burgerlijke staat huurder***Artikel 3.**

- 3.1 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is, dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan en of de echtgeno(o)t(e), dan wel geregistreerd partner (beide in dit artikel verder genoemd: 'partner'), hoofdverblijf heeft in het gehuurde. De partner wordt alsdan medehuurder. Huurder zal de persoonsgegevens tezamen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs van zijn partner aan verhuurder opgeven.
- 3.2 Indien na het aangaan van de huurovereenkomst de burgerlijke staat van huurder wijzigt, en/of het hoofdverblijf van de partner wijzigt, dient huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder te melden.
- 3.3 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht van deze beëindiging terstond schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**Artikel 4.**

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is of huurder niet aan zijn verplichtingen volgend uit de huurovereenkomst dan wel uit de voorafgaande gemaakte afspraken met verhuurder heeft voldaan.
- 4.2 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. Dit laatste is slechts anders in het geval de huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft medegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
- 4.3 Indien verhuurder de huurder het gehuurde eerder dan de bij huurovereenkomst overeengekomen ingangsdatum ter beschikking stelt, is de huurovereenkomst reeds vanaf deze datum ingegaan. Het voornoemde doet niet af aan de overeengekomen datum waarop de huurder de eerste huurtermijn dient te voldoen, tenzij anders overeengekomen.

Oplevering van het gehuurde bij start van de huur

- 4.4 Het gehuurde wordt voor of bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat zoals weergegeven in de opleveringsbeschrijving. Dit 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. Huurder en verhuurder ontvangen van deze oplevering een door beiden ondertekend exemplaar.

De algemene verplichtingen van verhuurder**Artikel 5.**

- 5.1 Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
- 5.2 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen dan wel voor zover deze gebreken ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder**Artikel 6.***Betaling huurprijs en servicekosten*

- 6.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de servicekosten vóór of uiterlijk op de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft voldoen. Bij niet tijdige betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de betreffende maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening.

Goed huurder

- 6.3 De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. De huurder is verplicht op zijn kosten alle kleine herstellingen te verrichten (hieronder worden onder meer begrepen de werkzaamheden die worden genoemd in de bijlage). Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 6.4 In het kader van goed huurderschap zal huurder op geen enigerlei wijze zich onnodig grievend uitlaten en/of agressief gedragen jegens verhuurder dan wel diens medewerkers op straffe van ontbinding van de huurovereenkomst.

Gebruik

- 6.5 Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven of vergelijkbare bedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde.
- 6.6 Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurovereenkomst voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

Voorschriften overlast

- 6.7 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder zelf, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 6.8 Behoudens (schriftelijke) toestemming van verhuurder, is het huurder in verband met het zoveel mogelijk tegengaan van contactgeluid niet toegestaan in het gehuurde harde vloeren aan te brengen, waaronder in ieder geval – doch niet uitsluitend – wordt verstaan laminaat-, parket-, of stenenvloeren.

Huisdieren

- 6.9 Het is huurder verboden zodanig huisdieren in het gehuurde te houden dat dit op enigerlei wijze tot overlast leidt. In dat kader is huurder slechts toegestaan niet meer dan één huisdier in het gehuurde te houden. Alleen bij uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van verhuurder mag hiervan worden afgeweken.

Hennepkweek

- 6.10 Het is huurder verboden in het gehuurde hennep te kweken dan wel een hennepkwekerij te houden welke activiteit op grond van de Opiumwet strafbaar is. Huurder is aan verhuurder bij overtreding een direct opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 1.000,-. Voornoemde verschuldigdheid tot betaling doet niets af aan de verplichting van huurder de veroorzaakte schade te vergoeden en aan de overige aan verhuurder toekomende rechten, waaronder in ieder geval – doch niet uitsluitend – het recht op ontbinding van de huurovereenkomst wordt begrepen.
- 6.11 Het is huurder bovendien verboden andere activiteiten in of vanuit het gehuurde te verrichten die strafbaar (kunnen) zijn of naar maatschappelijke normen onaanvaardbaar zijn.

Vervuiling van het gehuurde

- 6.12 Bij vervuiling van het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimte door huurder, is huurder verplicht dit schoon te maken/op te ruimen binnen de door verhuurder gestelde termijn. Indien huurder binnen deze termijn hieraan geen gehoor geeft of slechts gedeeltelijk, is huurder een

direct opeisbare boete aan verhuurder verschuldigd ter hoogte van € 250,--. Voornoemde verschuldigdheid tot betaling van de boete doet niets af aan de verplichting van huurder de door de vervuiling veroorzaakte schade te vergoeden.

Gebruik door derden en overbewoning

- 6.13 Het is huurder verboden – zonder (schriftelijke) toestemming van verhuurder – het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 6.14 Het is huurder verboden het gehuurde te laten bewonen door meer personen dan door verhuurder is aangewezen.

Te treffen maatregelen door huurder

- 6.15 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, wateroverlast 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 deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

Inspectierecht verhuurder

- 6.16 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst en deze Algemene Bepalingen dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle op technische en andere gebreken, meterstanden en dergelijke, zal huurder – indien gewenst na legitimatie – verhuurder en/of de door of namens verhuurder aangewezen personen in het gehuurde toelaten.

Servicekosten

Artikel 7.

- 7.1 De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening gebracht worden die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.
- 7.2 Het maandelijks voorschotbedrag op de servicekosten kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd, met dien verstande dat het voorschot slechts kan worden verhoogd met ingang van de maand volgend op de maand waarin het in artikel 7.1 bedoelde

overzicht is verstrekt ofwel twaalf maanden na het desbetreffende stookseizoen.

Bepalingen over gemeenschappelijke ruimten, terreinen en voorzieningen

Artikel 8.

- 8.1 Huurder zal ertoe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij (kennelijk) zijn bestemd. Verhuurder is gerechtigd alle voorwerpen/zaken die in strijd met dit artikel worden aangetroffen in de gemeenschappelijke ruimten, zonder waarschuwing op kosten van de eigenaar te laten verwijderen/vernietigen zonder dat daarmee op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering/vernietiging zijn voor rekening van de huurder. Voor zover niet te achterhalen is wie eigenaar is van de zaken, komen deze kosten voor gemeenschappelijke rekening van elke huurder die gebruik maakt van deze gemeenschappelijke ruimte. Deze kosten worden dan voor gelijke delen bij de huurders door verhuurder in rekening gebracht.
- 8.2 Ten aanzien van een gemeenschappelijke ruimte, is het verhuurder te allen tijde toegestaan zonder toestemming van huurder onderhouds- en renovatiewerkzaamheden te verrichten. Verhuurder is dan ook onverkort gerechtigd de gemeenschappelijke ruimte te betreden.
- 8.3 In verband met het bevorderen van de veiligheid in en rondom het gehuurde alsmede in het kader van preventie en bestrijding van overlast in de ruimste zin van het woord door verhuurder, verleent huurder verhuurder toestemming tot het houden van cameratoezicht in de gemeenschappelijke ruimte van het gehuurde en/of in de nabijheid van het gehuurde.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging van het tijdstip plaats op werkdagen, dringende gevallen uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 10.

- 10.1 De huurder is – behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder – niet bevoegd aan de buitenzijde van het gehuurde veranderingen aan te brengen.
- 10.2 De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van de binnenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
- 10.3 Verhuurder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden onder meer met betrekking tot: 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 veranderingen en/of toevoegingen, aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

- 10.4 Veranderingen en toevoegingen aangebracht door huurder waarvoor verhuurder schriftelijk toestemming heeft gegeven hoeven bij het einde van de huurovereenkomst niet door huurder te worden verwijderd, tenzij verhuurder bij het geven van haar toestemming heeft aangegeven dat de veranderingen of toevoegingen aan het einde van de huur door huurder ongedaan moeten worden gemaakt. Mocht door verwijdering schade dreigen aan het gehuurde, is huurder gehouden contact op te nemen met verhuurder om verdere beschadiging te voorkomen. Voor zover schade ontstaat is huurder gehouden geheel voor eigen rekening deze volledig te herstellen.
- 10.5 Veranderingen die zonder toestemmingen zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 10.6 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
- 10.7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebracht veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

De beëindiging van de huurovereenkomst

Opzegging door huurder

Artikel 11.

- 11.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit dan wel bij opzegging door de huurder op een andere door de verhuurder geaccepteerde wijze van opzegging.
- 11.2 Opzegging door de huurder dient tegen de eerste van de kalendermaand te geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van één volledige kalendermaand.

Opzegging door verhuurder

- 11.3 Verhuurder dient een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht te nemen. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat de huurder krachtens de huurovereenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad tot ten hoogste zes maanden. Opzegging door verhuurder kan slechts op één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden geschieden.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

- 12.1 Vóór het einde van de huurovereenkomst dient de oplevering plaats te vinden van het gehuurde, welke bevindingen in een opleveringsrapport zullen worden vastgelegd. Het rapport wordt in tweevoud opgemaakt en zowel door de verhuurder als huurder voor akkoord ondertekend.
- 12.2 Indien de oplevering heeft plaatsgevonden zonder aanwezigheid van de huurder heeft de staat van het gehuurde welke in het opleveringsrapport is vastgelegd, te gelden als de staat waarin de huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst heeft opgeleverd.

- 12.3 Indien huurder bij het einde van de huur niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot correcte oplevering en tot volledige ontruiming van het gehuurde conform artikel 12.6 en 12.7, is huurder in verzuim en is verhuurder gerechtigd op kosten van huurder het gehuurde in correcte (opleverings)staat te laten herstellen.
- 12.4 In het geval de huurder bij het einde van de huur in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te (laten) verwijderen/te vernietigen zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering/vernietiging van de zaken zijn voor rekening van de huurder.
- 12.5 Het voorgaande is niet van toepassing op zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven. Voor overgedragen zaken aan de opvolgende huurder is verhuurder niet aansprakelijk.

Afgifte sleutels, schoon opleveren volgens opleveringsbeschrijving

- 12.6 Bij het einde van de huur is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels (ook eventueel bijgemaakte sleutels) geheel ontruimd, schoon en conform de aanwijzingen van verhuurder ter beschikking van verhuurder te stellen. Het gehuurde dient door huurder in dezelfde staat te worden opgeleverd waarin het gehuurde volgens de opleveringsbeschrijving bij het begin van de huur was, behoudens hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.

Overgenomen veranderingen en toevoegingen

- 12.7 Veranderingen en toevoegingen die door huurder van de vorige huurder zijn overgenomen dienen uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst te worden verwijderd, behoudens (schriftelijke) toestemming van verhuurder dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt. Met betrekking tot de verwijdering geldt het bepaalde in artikel 10.4 van deze Algemene Bepalingen voor door huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen onverkort.

De aansprakelijkheid van huurder, verzuim, boetebeding, vrijwaring van verhuurder

Artikel 13

- 13.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden. Indien tot het gehuurde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen behoren, is huurder naast de overige huurders hoofdelijk aansprakelijk voor alle schade die tijdens de huurperiode aan de gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen is ontstaan.
- 13.2 Huurder dient de – door welke oorzaak dan ook – ontstane of dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimte, onverwijld aan verhuurder te melden. Melding dient schriftelijk te gebeuren, doch kan – indien noodzakelijk – op welke wijze dan ook gebeuren. Bij nalatigheid van huurder in deze meldingsplicht, zal alle schade die

daardoor voor verhuurder of derden is ontstaan, voor rekening van huurder komen.

- 13.3 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 13.4 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 35,- per kalenderdag verschuldigd door elke verplichting uit de met huurder gesloten huurovereenkomst met de bijbehorende Algemene Bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt voor iedere dag dat deze overtreding of de niet-nakoming voortduurt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins.
- 13.5 Huurder vrijwaart verhuurder voor iedere vorm van schade van verhuurder en/of derden waarvoor huurder aansprakelijk is.
- 13.6 Indien huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst met bijbehorende Algemene Bepalingen op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurder voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

Opvolging van wooneenheden

Aanwijzen kandidaat-huurder door achterblijvende huurders (coöptatie)

Artikel 14.

- 14.1 Wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op de verhuur van onzelfstandige woonruimte met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, hebben de achterblijvende zittende huurders tot uiterlijk 14 dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst de mogelijkheid een kandidaat-huurder aan verhuurder voor te dragen. De voordracht zal door de meerderheid van de achterblijvende huurders voor de uiterste datum op het kantoor van verhuurder kenbaar zijn gemaakt.
- 14.2 De voorgedragen kandidaat-huurder wordt door verhuurder als huurder geaccepteerd, tenzij er volgens verhuurder redenen zijn de kandidaat af te wijzen. De aspirant-huurder dient alvorens als huurder in aanmerking te kunnen komen van het gehuurde voldoen aan de op dat moment geldende voorwaarden voor woningzoekenden zoals omschreven staat op de inschrijfbevestiging en de website van de SJHT. Verhuurder zal haar beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgaaf van reden aan de zittende huurders meedelen.
- 14.3 Verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht voor een vrijkomende kamer toe te wijzen aan een kandidaat van de wachtlijst.
- 14.4 Indien een van de zittende huurders de door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomende kamer wil betrekken, moet deze huurder daartoe uiterlijk veertien dagen voor de eerste van de kalendermaand een verzoek bij verhuurder indienen, waarna verhuurder er toe kan besluiten hiervoor (schriftelijke) toestemming te verlenen die onder voorwaarden kan worden verleend. Verhuurder is gerechtigd om aan de huurder die een vrijkomende kamer betreft zonder toestemming van de verhuurder en zonder tijdig het in dit artikel bedoelde verzoek te hebben ingediend een boete op te leggen van € 250,-, zonder dat verhuurder daarmee afstand doet van alle aan haar toekomende rechten, zoals de huurder te (laten) ontruimen.

*Ruilen van het gehuurde in woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen***Artikel 15.**

- 15.1 Huurders kunnen in onderling overleg met elkaar van kamer ruilen, mits hiertoe uiterlijk veertien dagen voor de eerste van de kalendermaand een schriftelijk verzoek bij verhuurder wordt ingediend en verhuurder hiervoor toestemming verleent. Dit verzoek dient te worden ondertekend door alle bij de ruil betrokken huurders. Bij effectuering van de ruil worden de kamers aan verhuurder opgeleverd zoals gebruikelijk is bij het einde van de huur.
- 15.2 Verhuurder is gerechtigd om aan huurders die tot kamerruil overgaan zonder toestemming van de verhuurder en zonder tijdig het in dit artikel bedoelde verzoek te hebben ingediend een boete op te leggen van € 250,-, zonder dat verhuurder daarmee afstand doet van alle aan haar toekomende rechten, zoals de huurder te (laten) ontruimen.

*Wachlijsten zelfstandige eenheden***Artikel 16.**

Indien zelfstandige wooneenheden vrijkomen, worden deze verhuurd aan gegadigden die volgens de wachtlijst van verhuurder voor huur van de betreffende eenheid in aanmerking komen.

*Verplichting tot bezichtigingen kandidaat-huurder(s)***Artikel 17.**

- 17.1 Huurder is verplicht om aan belangstellenden de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen, indien verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.
- 17.2 Mocht huurder daartoe niet in de gelegenheid zijn, zal huurder contact opnemen met verhuurder zodat de bezichtiging door de verhuurder kan plaatsvinden. Huurder zal daartoe uiterlijk de 15^{de} van de maand voorafgaand aan de 1^{ste} van de maand waarop de huurovereenkomst eindigt, de sleutels aan verhuurder ter beschikking stellen.

Overige bepalingen*Klachtenregeling***Artikel 18.**

Verhuurder stelt haar huurders in de gelegenheid klachten over haar handelen of nalaten of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij een klachtencommissie, die tot taak heeft verhuurder met redenen omkleed over de behandeling van die klachten te adviseren. Huurder kan het klachtenreglement op kantoor en op de website in te zien.

*Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid***Artikel 19.**

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de Algemene Bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen, hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat huurder en

verhuurster overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. Het voorgaande is niet van toepassing indien, en voor zover, in de huurovereenkomst reeds is voorzien in afwijkende of aanvullende gevolgen voor het geval specifieke bepalingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig dan wel vernietigbaar zouden blijken te zijn.

§ 17

Bijlage bij Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte SJHT

Lijst met kleine herstellingen (inhoudelijk gelijk aan het Besluit kleine herstellingen d.d. 8 april 2003, Stb 168):

A. Herstelwerkzaamheden die in ieder geval ten laste van de huurder komen:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:
 - trapeuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, zoals:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
 - garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren;
 - sloten;
 - kranen, en deze zonodig ontkalken, alsmede het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- f. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- g. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;
- h. het onderhoud en het vervangen van onderdelen aan binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde deel uitmakende technische installaties, die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen en voorzover de technische installatie binnen de woonruimte is gelegen, zoals:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;

- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- i. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- j. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen, zoals:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- k. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.

B. Overige onderhoudswerkzaamheden

- l. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- m. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de containerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- o. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- p. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten,

- al het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- q. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
 - r. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
 - s. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
 - t. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar zijn en voorzover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - u. het legen van zink- en beerputten en septictanks.