

Stichting Parteon

Algemene Huurvoorwaarden

(zelfstandige woonruimte)

Leeswijzer Algemene Huurvoorwaarden

Geachte huurder,

Bij het ondertekenen van een huurcontract krijgt u de Algemene Huurvoorwaarden van Parteon uitgereikt. In de Algemene Huurvoorwaarden worden de rechten en de plichten van zowel de verhuurder (Parteon) als van de huurder (u) beschreven. Parteon heeft hiervan een korte samenvatting gemaakt die als leeswijzer kan dienen. Dit betekent echter niet dat u de Algemene Huurvoorwaarden niet meer hoeft te lezen. Het is belangrijk deze goed door te nemen, zodat u weet waar u op kunt en moet rekenen.

Artikel 1 – Toepassingsbereik

Artikel 1 geeft aan waarop de Algemene Huurvoorwaarden van toepassing zijn. Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Parteon mag deze voorwaarden wijzigen, maar moet de huurder de gewijzigde voorwaarden toesturen.

Artikel 2 – Meer dan één huurder

Dit artikel beschrijft wat te doen als er meer dan één huurder is. In dat geval gelden deze huurvoorwaarden voor alle huurders. Dit betekent bijvoorbeeld dat elk van de huurders verantwoordelijk is voor het betalen van de huur. Het opzeggen van de woning moet ook door alle huurders gedaan worden.

Artikel 3 – De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Op het moment dat de huurovereenkomst ingaat, moet de woning in goede staat zijn. Parteon legt de staat van de woning schriftelijk vast. Als u bij de oplevering gebreken constateert, moet u deze bij Parteon melden.

Artikel 4 – Servicekosten

Naast de huur betaalt u maandelijks een voorschot voor servicekosten. De verschillen tussen het betaalde voorschot en de werkelijke kosten worden later verrekend. In dit artikel wordt beschreven hoe dit in zijn werk gaat.

Artikel 5 – De algemene verplichtingen van de verhuurder

In dit artikel staat beschreven wat de plichten van Parteon zijn. Parteon is verplicht gebreken aan de woning te verhelpen. Parteon is niet aansprakelijk voor schade die een huurder kan lijden als gevolg van een gebrek.

Artikel 6 – De algemene verplichtingen van de huurder

Hierin staat beschreven wat uw verplichtingen zijn. Zo moet u elke maand huur betalen. Ook moet u de woning op een goede manier gebruiken. Bovendien moet u de tuin en de omgeving netjes houden en zorgen dat er geen overlast ontstaat. U mag de woning niet verhuren aan anderen. U bent verplicht Parteon in uw woning toe te laten voor werkzaamheden of controle. Ook moet u uw gegevens en die van uw huisgenoten doorgeven aan Parteon.

Artikel 7 – De herstellingen door huurder

Dit artikel geeft aan hoe om te gaan met kleine reparaties. Hiervoor is de huurder zelf verantwoordelijk. Werkzaamheden moeten altijd vakkundig worden uitgevoerd.

Artikel 8 – Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

Parteon is verantwoordelijk voor grote reparaties en mag daarvoor de woning binnengaan als dat nodig is. Parteon heeft de plicht om overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

Artikel 9 – Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

U mag zelf veranderingen en toevoegingen in de woning aanbrengen. Soms zijn daaraan wel bepaalde kwaliteits- en veiligheidsvoorwaarden verbonden. In dit artikel staat waar u rekening mee moet houden.

Artikel 10 – De beëindiging van de huur

Artikel 10 beschrijft hoe u de huur opzegt. Dit moet u in ieder geval schriftelijk doen. Ook staat uitgelegd in welke gevallen Parteon de huurovereenkomst kan beëindigen.

Artikel 11 – De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Wat u moet doen om de woning goed achter te laten als u verhuist, staat beschreven in artikel 11. U moet de woning schoon, leeg en in goede (technische) staat opleveren.

Artikel 12 – De aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder

Dit artikel geeft inzicht in wie er aansprakelijk is in geval van schade. Soms is Parteon dat en soms bent u dat.

Artikel 13 – Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13 geeft aan wat er gebeurt als één van beide partijen zich niet aan de afspraken houdt.

Artikel 14 – Persoonsgegevens

Hierin wordt beschreven hoe de verhuurder om moet gaan met uw persoonlijke gegevens. Parteon moet zich houden aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Artikel 15 – Overige bepalingen

Als een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden niet meer geldt, blijven de overige bepalingen en afspraken wel gelden.

Als er in uw wooncomplex veranderingen plaatsvinden, zoals de verkoop van woningen, bent u verplicht de statuten en reglementen goed door te lezen en deze na te leven.

Parteon zal alle officiële documenten naar het adres van het gehuurde sturen. Als u verhuist, moet u een nieuw adres doorgeven.

Artikel 1

Het toepassingsbereik

1.1

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

1.2

Indien verhuurder een wijziging wenst van deze Algemene Huurvoorwaarden kan hij ermee volstaan de voorgestelde wijziging schriftelijk aan de huurder te doen toekomen. Huurder kan tegen het voorstel van de verhuurder binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende schrijven van de verhuurder gemotiveerd bezwaar maken. Na het verstrijken van deze termijn wordt hij geacht met de voorgestelde wijzigingen te hebben ingestemd.

1.3

Wijzigingen van de huurovereenkomst en deze bepalingen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 2

Meer dan één huurder

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten 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 (blijven) de andere huurder(s) 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(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

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 of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de ingangsdatum van de huur, ter beschikking stellen. Verhuurder draagt er zorg voor, dat de woning in goede staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beide ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3

Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld, wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een maand na de aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van door hem alsnog geconstateerde gebreken.

3.4

Huurder is verplicht het gehuurde na de terbeschikkingstelling daarvan grondig te inspecteren. Huurder is verplicht om tijdens deze inspectie geconstateerde gebreken schriftelijk binnen één maand na de terbeschikkingstelling van het gehuurde aan verhuurder te melden, bij gebreke waarvan het gehuurde geacht wordt in goede staat van onderhoud te verkeren en niet behept te zijn met gebreken.

>>

Artikel 4 **De servicekosten**

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat jaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3

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

Artikel 5 **De algemene verplichtingen van verhuurder**

5.1

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 huurder komen.

5.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij dit aan verhuurder is toe te rekenen.

Artikel 6 **De algemene 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. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Verricht huurder een betaling dan wordt deze toegerekend op de oudste openstaande vordering, ook indien huurder bij de betaling een andere openstaande vordering heeft aangewezen. Betaling van een op een bepaalde vordering toe te rekenen geldsom door huurder strekt in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente.

6.2

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en zich in al zijn contacten met verhuurder op correcte wijze gedragen.

6.3

Het is huurder verboden afval, etensresten en/of andere goederen in de tuinen en de gemeenschappelijke ruimten te deponeren of op te slaan. De tuin dient bovendien goed door huurder onderhouden te worden. Verhuurder kan de huurder daartoe bindende aanwijzingen geven mits hij daarbij de redelijkheid en billijkheid in acht neemt.

Met het oog op het bepaalde in artikel 7.1 is het huurder verboden beplantingen (bomen, heesters, planten etc.) aan te brengen die hoger kunnen reiken dan twee meter. Voor wat betreft de aanplant van bomen en struiken en de plaatsing van schuttingen dienen bovendien de wettelijke regels en voorschriften te worden nageleefd. Alle bepalingen van het burenrrecht als bedoeld in art. 5:37 t/m 59 Burgerlijk Wetboek gelden, voor zover dat toepasbaar is in het huurrecht, evenzo voor de huurder.

6.4

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde stoffen of zaken op te slaan die brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren, anders dan voor huishoudelijk gebruik.

6.5

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies van verhuurder in acht nemen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en voorzieningen, en ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

6.6

Het is huurder verboden om zaken in de gemeenschappelijke ruimten te stallen en/of op te slaan. In geval de verhuurder zaken in de gemeenschappelijk ruimten aantreft, dan wordt de rechthebbende geacht er onvoorwaardelijk afstand van te hebben gedaan. Verhuurder is zonder nadere aankondiging gerechtigd de door hem aangetroffen zaken te verwijderen en eventuele kosten hiervan op de huurder te verhalen. Verhuurder is niet verplicht de door hem verwijderde goederen op te slaan, maar kan in het geval daarvan wel sprake is de kosten hiervan op de huurder verhalen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder hierdoor mocht lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor vorderingen van derden.

6.7

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Indien huurder zonder toestemming het gehuurde gedeeltelijk heeft onderverhuurd, aan derde(n) in gebruik heeft gegeven of de huur aan derde(n) heeft afgestaan, is hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 5 % van de alsdan geldende bruto-huurprijs per dag of gedeelte van een dag gedurende welke huurder in strijd met dit verbod handelt. Indien huurder in strijd met dit verbod de gehele woning heeft onderverhuurd, aan derde(n) in gebruik heeft gegeven en / of de huur daarvan aan derde(n) heeft afgestaan, is hij aan verhuurder een onmiddellijke opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van 10% van de alsdan geldende bruto-huurprijs per dag of gedeelte van een dag gedurende welke huurder in strijd met dit verbod handelt.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.

6.8

Verhuurder is te allen tijde bevoegd te onderzoeken of een huurder handelt in strijd met het bepaalde in lid 7, onder meer door één of meer bezoeken aan de woning. Huurder is gehouden hieraan zijn volledige medewerking te verlenen door alle terzake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en een of meer bezoeken aan het gehuurde toe te staan. Daarnaast is hij gehouden het bewijs te leveren dat hij het gehuurde onafgebroken zelf heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad en heeft. In rechte draagt huurder daarvan evenzeer de bewijslast.

>>

6.9

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 of nabij het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Mede hiertoe zal huurder het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering, en zodanige vloerbedekking aanbrengen dat er voldoende geluiddemping is. Verhuurder kan ten aanzien van 'harde' vloerbedekkingen (plavuizen, parket(laminaat), vinyl, marmoleum en dergelijke) nadere voorwaarden stellen.

6.10

Het is huurder verboden in het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde een bedrijf te exploiteren.

6.11

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de wet strafbaar zijn gesteld. Huurder verleent bij deze uitdrukkelijk, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toestemming aan het bevoegde gezag, waaronder begrepen de Burgemeester, Burgemeester en Wethouders, politie en justitie, om alle relevante gegevens over de overtreding van dit verbod aan verhuurder ter beschikking te stellen op het eerste verzoek van verhuurder. Indien huurder dit verbod overtreedt is hij van rechtswege een niet voor matiging vatbare boete verschuldigd van tien keer de alsdan geldende bruto-maandhuur.

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.

6.14

Huurder zal zich doen registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. Huurder staat er voor in dat ook zij die behoren tot zijn huishouding zich zullen inschrijven in voornoemd register. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (laten) gebruiken als postadres. Huurder spant zich ervoor in te voorkomen dat niet tot zijn huishouding behorende derden zich als bewoner van het gehuurde registreren in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register.

6.15

Huurder verklaart bij de aanvang van de huurovereenkomst naar waarheid opgave te hebben gedaan van hen die behoren tot zijn huishouden. Indien daarin wijzigingen optreden gedurende de huurovereenkomst is huurder gehouden verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk opgave te doen.

6.16

Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner. 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

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

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.

7.3

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

Artikel 8

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

8.1

Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

8.2

Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties aan het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen toestaan. Dat geldt ook indien verhuurder krachtens artikel 5:56 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf. Onder dringende werkzaamheden worden mede verstaan alle maatregelen ter bestrijding van ongedierte. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

8.3

Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.

8.4

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

8.5

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

8.6

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

8.7

Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, als ook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal hij huurder hierover tevoren informeren en zal hij bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

>>

Artikel 9

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt bij het einde van de huurovereenkomst, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren, of veranderingen die de verhuurbaarheid of verkoopbaarheid zouden kunnen schaden, of die het gehuurde in waarde (kunnen) doen dalen.

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

9.2

Aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen betekent hier onder meer:

- aan-, bij-, op- of verbouwen;
- wegbreken of verwijderen;
- aanbrengen van zonweringen, luiken en soortgelijke voorzieningen;
- plaatsen van schuttingen, schuren en hokken;
- planten van bomen;
- plaatsen van (schotel)antennes op of aan het gehuurde;
- leggen van vloerbedekkingen van hout, steen, steenachtig of ander hard (kunststof) materiaal, met inbegrip van verhuisbare soorten;
- treffen van isolatievoorzieningen.

9.3

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden en/of lasten verbinden, dan wel toestemming weigeren, om redenen die onder meer betrekking hebben op:

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

Deze voorwaarden en/of lasten heeft verhuurder nader gedetailleerd in 'kluswijzers' (informatieve folders). Huurder is gehouden deze 'kluswijzers' in acht te nemen.

9.4

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.

9.5

Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door huurder aangebrachte veranderingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders overeen zijn gekomen.

9.6

Alle veranderingen aan het gehuurde die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder. Indien huurder hiermee in gebreke blijft kan verhuurder de noodzakelijke werkzaamheden zelf op kosten van de huurder (laten) uitvoeren. Huurder is gehouden daartoe aan verhuurder volledige medewerking te verlenen.

9.7

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

9.8

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 zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde door huurder.

Artikel 10

De beëindiging van de huur

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

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 tenminste één maand in acht te nemen.

10.3

Indien huurder de huur conform, of in strijd met lid 1 en 2 heeft opgezegd, maar deze opzegging door verhuurder wordt bevestigd, wordt dit beschouwd als een beëindiging met wederzijds goedvinden.

10.4

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.

10.5

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

10.6

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

10.7

Huurder is niet gerechtigd de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden en/of zijn huurbetalingsverplichting al dan niet gedeeltelijk buitengerechtelijk ongedaan te maken.

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 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.

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. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt. Uitzondering hierop vormen de geoorloofde wijzigingen als bedoeld in artikel 9.1.

b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.

c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

>>

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. Verricht huurder door hem te verrichten werkzaamheden op enige dag vallende na de datum waarop de huurovereenkomst eindigde, dan is verhuurder gerechtigd, zonder aanmaning of ingebrekestelling, bij huurder de gederfde huurinkomsten in rekening te brengen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

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 aan verhuurder kennis is gegeven op de door verhuurder aangegeven wijze.

11.6

In geval van een gedwongen ontruiming plaatst verhuurder alle zich nog in en om het gehuurde bevindende roerende zaken op de openbare weg. Verhuurder en de door haar met de tenuitvoerlegging van de desbetreffende rechterlijke uitspraak belaste deurwaarder sluiten iedere aansprakelijkheid voor beschadiging, vermissing en/of diefstal van deze roerende zaken uit.

11.7

Indien de huurovereenkomst eindigt als gevolg van de dood van huurder en er melden zich binnen twee maanden na de dood van huurder geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst het gehuurde te betreden en is verhuurder bevoegd alle zich in het gehuurde bevindende zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Eventuele

kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder. Mocht verhuurder zaken bewaren, dan zijn de kosten daarvan voor erfgenamen van huurder.

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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de 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 evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, wanneer deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van de verhuurder. Verhuurder is evenzeer aansprakelijk voor schade als bedoeld in het eerste lid, die ontstaat nadat huurder verhuurder schriftelijk in kennis heeft gesteld van vorenbedoelde gebreken en verhuurder heeft nagelaten deze gebreken binnen een redelijke termijn op te heffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreactie, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

12.3

Verhuurder is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

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

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 50, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

13.3

Terzake alle verplichtingen van huurder, waarop bij schending een boete staat, geldt dat verhuurder de bevoegdheid heeft ten gunste van huurder af te wijken van hetgeen huurder bij strikte toepassing van het boetebeding aan verhuurder verschuldigd is.

Artikel 14

De persoonsgegevens

14.1

De persoonsgegevens van huurder(s) worden door de verhuurder in een persoonsregistratie opgenomen. Op schriftelijk verzoek zijnerzijds wordt de huurder inzicht verschaft in de geregistreerde gegevens.

14.2

De verhuurder zal zich houden aan de bepalingen in de Wet Bescherming Persoonsgegevens. De huurder verleent de verhuurder bij deze toestemming om aan derden zijn persoonsgegevens te verstrekken in het kader van door die derden in opdracht van de verhuurder uit te voeren onderzoeken naar de kwaliteit van de dienstverlening van de verhuurder.

14.3

Indien de verhuurder de persoonsgegevens van de huurder wenst te verstrekken aan derden en die gegevensverstrekking zonder toestemming van de

huurder in strijd zou zijn met de terzake geldende regelgeving, zal huurder zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 15

Overige bepalingen

15.1

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

15.2

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

15.3

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiest huurder domicilie in het gehuurde. Verhuurder kan alle aanzeggingen of verklaringen die betrekking hebben op de huurovereenkomst en de uitvoering en beëindiging daarvan, rechtsgeldig doen aan het adres van het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht aan verhuurder zijn nieuwe adres door te geven. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder schriftelijke opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Aldus vastgesteld op 31 januari 2007.

Bezoekerskantoor Parteon

Marktstraat 52
1521 DZ WORMERVEER
Telefoon: [075] 627 50 00
www.parteon.nl
info@parteon.nl

Openingstijden

Ons bezoekerskantoor is geopend
op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur.

Dit is een uitgave van woningcorporatie Parteon.
Januari 2007