

A close-up photograph of a hand holding a key and inserting it into a lock on a door. The hand is wearing a ring. The background is blurred, showing what appears to be a window or door frame. The image is framed by a large, stylized red shape that resembles a speech bubble or a large arrow pointing downwards.

Algemene Huurvoorwaarden

**oost
west
wonen**

thuis op  Goeree-Overflakkee



Inhoud

1. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
2. Meer dan één huurder	4
3. Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	5
4. Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten	6
5. Algemene verplichtingen van verhuurder	8
6. Algemene verplichtingen van huurder	9
7. De herstellingen door huurder	12
8. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder	13
9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	14
10. De beëindiging van de huur	16
11. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	17
12. De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder	19
13. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	20
14. Belastingen en andere heffingen	21
15. Boete	22
16. Overige bepalingen	23
Bijlagen:	
1. Besluit kleine herstellingen	24
2. Woon- en huurzaken online regelen	27





1.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

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.

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.

2.3

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4

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

3.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan huurder ter beschikking stellen, of, indien de ingangsdatum geen werkdag is, op de eerstvolgende werkdag. Indien verhuurder het gehuurde buiten zijn schuld (overmacht) niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder tegenover huurder niet aansprakelijk voor gevolgschade. Verhuurder is in dat geval slechts verplicht tot het treffen van maatregelen om verdere vertraging te voorkomen. Bij niet tijdige terbeschikkingstelling van het gehuurde door overmacht van verhuurder vangt de huurovereenkomst aan op de vroegst mogelijke datum waarop het voor verhuurder mogelijk is het gehuurde aan huurder ter beschikking te stellen, tenzij huurder voorafgaand schriftelijk aan verhuurder

meedeelt dat hij van de huurovereenkomst wenst af te zien. Huurder hoeft bij te late terbeschikkingstelling van het gehuurde geen huurprijs aan verhuurder te betalen over de periode vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur tot aan de daadwerkelijke terbeschikkingstelling van het gehuurde.

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 beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

4.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en 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.

NB: naast servicekosten, die samenhangen met het wonen, kunnen ook posten worden opgevoerd met betrekking tot bijkomende kosten voor bepaalde diensten of serviceverlening. Deze laatste servicekosten zijn in principe aan BTW onderhevig; tevens kunnen deze kosten niet worden getoetst door de huurcommissie.

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, volgende 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, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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.

Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.



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.

4.4

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

én

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



5.

De algemene verplichtingen van verhuurder

5.1

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 van het huurgenot.

5.2

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, voor zover deze niet op grond van het Besluit kleine herstellingen (bijlage 1) door huurder moeten worden verricht.

5.3

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.

5.4

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties van het tot gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

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, bij voorkeur middels automatische incasso. 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

Indien de huurder een betalingsachterstand heeft van 1 maand, dan zal de verhuurder hem schriftelijk aanmanen. Na twee maanden of meer huurachterstand, verleent de huurder aan verhuurder bij deze zijn ondubbelzinnige toestemming als bedoeld in artikel 8 onder a van de wet bescherming persoonsgegevens om tot verwerking van zijn persoonsgegevens over te gaan ten einde schuldhulpverlening in te schakelen.

6.4

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Huurder zal er voor zorgen dat het gehuurde (zowel de woning als de omliggende tuin) regelmatig schoongemaakt en onderhouden wordt zodat er geen vervuiling optreedt.

6.5

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan

bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën. Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en zij- en achterpaden voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.6

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.

6.7

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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

6.8

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.6 en/of 6.7 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaaarde stel- en motiveringsplicht).

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, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Het structureel veroorzaken van overlast wordt hard aangepakt door Oost West Wonen en kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. 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.

6.10

Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de daaraan door verhuurder gegeven bestemming gebruiken. Het is huurder niet toegestaan in/nabij het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, in welke omvang dan ook:

- gevaarlijke stoffen op te slaan;
- hennep of soortgelijke gewassen te (doen) kweken, drogen, telen of knippen, dan wel andere planten of zwammen die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door derden te doen hebben.
- hetzelfde geldt voor het produceren, in bezit hebben, (laten) handelen en opslaan van XTC, verdovende middelen en/of andere op basis van de Opiumwet strafbare gedragingen te plegen;

- een bordeel te exploiteren;
- een winkelnering, bedrijf of ambacht uit te oefenen. Voor thuiswerken dient huurder schriftelijk toestemming aan verhuurder te vragen;
- paarden en/of ander vee en/of andere dieren te houden die overlast kunnen veroorzaken;
- andere (al dan niet strafbare) handelingen te verrichten die het woonklimaat in en nabij het gehuurde schade (kunnen) toebrengen.
- het is de huurder eveneens verboden in het gehuurde illegale activiteiten uit te voeren of illegale bezittingen te hebben. Daaronder inbegrepen bijvoorbeeld (vuur) wapenbezit, vuurwerk en verdovende middelen.

Verhuurder zal geen van bovengenoemde activiteiten in welke vorm dan ook accepteren en kan bij constatering daarvan in of op het gehuurde overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

6.11

Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin 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. Ook is het huurder verplicht het zij- en achterpad, ook wel brandpad genoemd, grenzend aan de gehuurde woning te onderhouden en onkruidvrij



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

6.12

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il) legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

Het is huurder voorts niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindergewagens, scootmobielen, 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.

6.13

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende, doch minimaal 10 dB geluidsreductie is.

6.14

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.

6.15

Ten aanzien van levering van gas, water, elektra en CAI is de huurder gehouden zich te onderwerpen aan de bepalingen en voorschriften van de desbetreffende nutsbedrijven. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijke voor alle schade die verhuurder lijdt, ten gevolge van onjuist gebruik van bovengenoemde nutsvoorzieningen.

6.16

Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.17

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.

6.18

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.



7.

De herstellingen door huurder

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Daaronder vallen in ieder geval de zaken zoals benoemd in het Besluit Kleine Herstellingen. (zie bijlage 1)

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en zij- en achterpaden.

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.





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.

8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of (groot)onderhoud.

8.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4

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

8.5

Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.

9.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder



9.1

Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij die veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde. Oost West Wonen heeft een ZAV-beleid ontwikkeld, waarin alle informatie vermeld staat over het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen in of aan de woning. (Te raadplegen op www.oostwestwonen.nl)

9.2

Voor overige veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde geldt dat het huurder is toegestaan deze aan te brengen, mits huurder daartoe vóórafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen. Tot deze veranderingen worden in ieder geval gerekend:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- aanbrengen van verfraaiingen, zoals een balkenplafond, schroten, steenstrips en dergelijke;
- treffen isolatievoorzieningen;
- aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
- aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat en plavuizen en daarmee vergelijkbare vloerbedekkingen;
- plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
- overige veranderingen die van invloed zijn op de waarde en/of verhuurbaarheid van het gehuurde.
- plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten;



Deze zaken mogen uitsluitend aan de achterzijde van de woning worden aangebracht. Het aanbrengen aan de achterzijde van een woning is alleen toegestaan indien zij niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en het uitzicht voor omwonenden niet wordt aangetast. Dit ter beoordeling van Oost West Wonen.

9.3

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die 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 bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.4

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.

9.5

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

9.6

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, 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.

9.7

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.

9.8

Vornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

9.9

De verhuurder kan zich het recht voorbehouden om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dat kan als verdiscontering in de huurprijs niet mogelijk is omdat het bovenmatig luxe voorzieningen betreft (zoals dure badkamers, keukens en inbouwapparatuur) die bijvoorbeeld meer dan het dubbele van een standaardvoorziening kosten; en in geval van voorgenomen sloop of renovatie van de woning. Bij voorgenomen sloop of renovatie is het dan wel een voorwaarde dat de huurder daarvan door de verhuurder op de hoogte is gesteld.

10.

De beëindiging van de huur

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk.

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, ingaande op de dag van ontvangst van de getekende huuropzegging door verhuurder. Nadat de huurder een schriftelijke opzegging heeft gestuurd aan de verhuurder ontvangt de huurder een bevestiging van de huuropzegging en maakt de verhuurder met de huurder een afspraak voor een voorcontrole van het gehuurde.

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.

De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen 6 weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van de verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

10.5

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

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.



11.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst komt de verhuurder voor een eindcontrole van het gehuurde. Huurder is 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. 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

Zo snel mogelijk na de voorinspectie stelt de verhuurder de huurder schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die de verhuurder nog van de huurder verwacht, welke kosten daarmee eventueel samenhangen en welke vergoedingen de huurder ontvangt voor zelfaangebrachte veranderingen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen.

11.5

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.

11.6

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.



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. Onder gehuurde wordt in dit artikel mede verstaan, de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

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, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

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.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.



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



15.

Boete

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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



16.

Overige bepalingen

16.1

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.

16.2

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.

16.3

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst 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.

16.4

Het is huurder bekend dat Oost West Wonen zijn of haar persoonsgegevens verwerkt. Meer informatie is te vinden in de privacyverklaring van Oost West Wonen. (Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt deze uitgereikt en is tevens te vinden op www.oostwestwonen.nl).

16.5

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

16.6

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.

Bijlage 1

Besluit kleine herstellingen



Toelichting verantwoordelijkheid

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Daaronder vallen in ieder geval de zaken zoals benoemd in deze bijlage.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

- 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, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren.
- c.** Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d.** Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.



- e.** Het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen.

- f.** Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen.

- g.** Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten.

- h.** Het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.

- i.** Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - 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.

- j.** Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.

- k.** Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder.



- l.** Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen en zij- en achterpaden, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden, terrassen en zij- en achterpaden;
 - 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.
- m.** Het zonedig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- n.** Het schoonhouden en zonedig 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.
- o.** Het schoonhouden en zonedig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn.
- p.** Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten.
- q.** Het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

- r. Het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.
- s. Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- t. Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.
- u. Het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.
- v. Het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Bijlage 2

Uw woon- en huurzaken snel online geregeld

Maak via onderstaande QR code uw persoonlijke **Oost West Wonen account** aan en download daarna de **Oost West Wonen app** op uw mobiele telefoon!



Scan de QR codes met de fotocamera op uw mobiele telefoon.



oostwestwonen.nl/aanmelden



Available on the **App Store**



GET IT ON **Google Play**

oost west wonen

thuis op  Goeree-Overflakkee

 **Kom langs:**
Langeweg 10, Middelharnis

Maandag t/m donderdag:
8.30 - 17.00 uur
Vrijdag: 8.30 - 12.00 uur

 **Bel ons:**
0187 - 22 11 00

Maandag t/m donderdag:
8.30 - 17.00 uur
Vrijdag: 8.30 - 12.00 uur

[oostwestwonen.nl](https://www.oostwestwonen.nl)

 **Stuur een bericht:**
info@oostwestwonen.nl

Postadres:
Postbus 9
3240 AA, Middelharnis