

Algemene voorwaarden





Een goede afspraak voorkomt onprettige verrassingen achteraf.

De kleine lettertjes

Niemand houdt van onprettige verrassingen. Dus als u die wilt voorkomen dan moeten er, al vóór de ondertekening van de huurovereenkomst, goede afspraken worden gemaakt. Die afspraken kunt u nalezen in de onderstaande algemene voorwaarden. Wij raden u aan deze goed te lezen.

Algemene voorwaarden

Artikel 1. Algemeen

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de verhuur van woningen van de Stichting Volkshuisvesting Tiel (SVT). De voorwaarden zijn door het bestuur vastgesteld op 16 december 2010 na instemmend advies van de Stichting Bewonersraad SVT.
2. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
3. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van het Algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2. Hoofdelijke aansprakelijkheid

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. De huurprijs, de bijkomende kosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomsten aanzien van huurder of medehuurder(s) eindigt, blijft de andere (mede) huurder het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurder(s) 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.
4. 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 onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 3. Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk inspecteren en wordt een beschrijving opgemaakt van:
 - a. de staat van het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris;

- b. eventuele gebreken en de termijn waarbinnen deze gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door de verhuurder worden verholpen.
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4. Servicekosten

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. 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.
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.
3. 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 daarom geen verrekening plaats.

4. 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 ten minste 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
5. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden

of verminderen met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding/in-krimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in acht genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- verhuurder tijdig huurder of – als deze er is – de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding/vermindering heeft geïnformeerd en met de huurder of de vertegenwoordiging van huurders overleg heeft gevoerd.





Artikel 5. De algemene verplichtingen verhuurder

1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
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 de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
3. De verhuurder is tot vergoeding van een door gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Artikel 6. Betaling

1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de achtste 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.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behalve als de verhuurder met het verhelpen van een gebrek in verzuim is en de huurder dit verhelpen zelf verricht en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, desgewenst in mindering brengt met de huurprijs in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Goed om te weten wat uw rechten en plichten zijn.



Artikel 7. Gebruik gehuurde

1. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er met de leden van zijn huishouden zijn hoofdverblijf hebben.
3. De huurder zal ervoor zorg dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimte bevinden.
4. 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. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 18 van deze voorwaarden. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven,

- mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.
5. De huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift en galerijen) en berging overeenkomstig de bestemming gebruiken. Hij neemt daarbij de aanwijzingen van de verhuurder in acht. Huurder zal het trappenhuis uitsluitend gebruiken als toegang tot het gehuurde en geen van de algemene ruimten gebruiken voor het plaatsen van goederen of afval.
 6. Het houden van huisdieren is toegestaan, mits het huisdier geen overlast aan omwonenden veroorzaakt.
 7. Huurder dient ervoor te zorgen dat het dak of het plat van het door hem gehuurde niet wordt betreden of voorwerpen/zaken worden geplaatst door hem of derden. Alleen de verhuurder of door hen aangewezen personen belast met het uitvoeren van (controle)werkzaamheden mogen het dak of het plat betreden. Huurder is aansprakelijk voor alle schade vanwege het onbevoegd betreden van het dak of plat door hem of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.
 8. De huurder van een flatwoning staat toe dat medeflatbewoners in goed overleg de ramen kunnen reinigen.
 9. De huurder van een flatwoning droogt de was op een zodanige manier dat er geen overlast voor de omwonenden ontstaat.
 10. De huurder houdt zich aan aanvullende richtlijnen die door verhuurder voor een complex zijn opgesteld. Als dit van toepassing is, zijn deze richtlijnen bij het ondertekenen van het huurcontract verstrekt. De huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ont-

- staan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, ook aan de buitenzijde, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te 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.
11. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten die leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
 12. Voor schade aan gemeenschappelijke ruimten die ontstaat tijdens de huurtijd is iedere huurder in beginsel hoofdelijk aansprakelijk, tenzij de huurder/de huurders gezamenlijk kunnen aantonen dat de schade is ontstaan buiten zijn/hun schuld.
 13. De huurder mag in het gehuurde geen hennep kweken, dan wel andere activiteiten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld of handel vanuit, in of rondom het gehuurde in deze middelen/gelijksoortige middelen verrichten.
 14. Wanneer verhuurder na afloop van de huurovereenkomst met huurder tot verhuur of verkoop wil overgaan, is huurder verplicht aan belangstellenden de gelegenheid te geven tot bezichtiging en toe te staan dat aan het gehuurde de gebruikelijke kennisgevingen worden aangebracht.
 15. Huurder verricht zodanig het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken; in ieder geval zoals staat omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.

Artikel 8. Verplichtingen huurder met betrekking tot controle

1. Huurder zal verhuurder op haar verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal personen die namens verhuurder controlebezoeken afleggen of werkzaamheden uitvoeren na legitimatie in het gehuurde toelaten.
3. Deze controlebezoeken of werkzaamheden vinden plaats op werkdagen tussen 07.30 en 18.00 en worden van tevoren aangekondigd, onvoorziene omstandigheden uitgezonderd.

Artikel 9. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde, aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder moet ook een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst toestaan als de verhuurder gelet op de belangen van de verhuurder en de belangen van de huurder en legale onderhuurder hiertoe een redelijk schriftelijk voorstel doet.
3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
4. 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.

In geval van renovatie verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de renovatie voor zover die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze renovatie.

5. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tussen 07.30 en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
6. Huurder meldt geconstateerde gebreken aan het gehuurde aan verhuurder meteen.
7. Indien de huurder niet op tijd en meteen meldt, is de huurder aansprakelijk voor de schade die is ontstaan/ontstaat door het niet meteen melden van een gebrek aan het gehuurde.

Artikel 10. De herstellingen door huurder

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.
2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd, tenminste indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder zullen worden verricht. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.
3. Huurder is samen met zijn medegebruikers verantwoordelijk en aansprakelijk voor het schoon en opgeruimd houden van de gemeenschappelijk ruimten. Aan deze verplichting dient huurder in overleg met de medegebruikers, en bij gebrek daaraan volgens aanwijzing van de verhuurder, te voldoen. Bij voortdurende nalatigheid kan verhuurder aan derden opdracht geven de schoonmaak- opruimwerkzaamheden te verrichten. De kosten die hieraan verbonden zijn dienen door de huurders gezamenlijk betaald te worden.

Artikel 11. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

1. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder vooraf veranderingen aan het gehuurde aan te brengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - a. het aan- of verbouwen;
 - b. het wegbreken;
 - c. het aanbrengen van zonwering;
 - d. het plaatsen van buitenantennes, schotels en zendmasten;
 - e. het plaatsen van schuurtjes en tuinhuisjes.Verhuurder zal bij het eventueel verlenen van toestemming kenbaar maken of de verandering bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moet worden gemaakt. Huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
2. De verhuurder zal de artikel 11.1 bedoelde toestemming aan de binnenzijde van de woning slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
 - a. de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt of leidt tot waardedaling van het gehuurde;
 - b. in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - c. onrechtmatig is jegens derden.Voor de buitenzijde van de woning geldt dat huurder niet het klusrecht heeft zo is weergegeven in artikel 215 lid 2, 3, en 4 van boek 7:4 BW. De huurder heeft geen klusrecht. De verhuurder kan een verandering/toevoeging aan de inrichting of gedaante van het gehuurde weigeren.
3. Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en als geen toestemming verleend wordt onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
4. De verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden onder andere met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, verzekeringen, sociaal verhuurderschap, de belangen van verhuurder, waaronder de te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige

- huurders, belastingen en retributies, aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huur.
- Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.
 - Een huurder van een flatwoning mag niet zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder parketvloeren, laminaat of vloeren van plavuizen of enig ander soort gesteente of hout, ofwel andere harde vloeren in de woning aan te brengen.
 - Huurder maakt veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht ongedaan op eerste aanzegging van de verhuurder.
 - Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan.
 - 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.
 - 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.
 - Huurder komt voor een eventuele vergoeding ex artikel 216 lid 3 boek 7.4 Burgerlijk Wetboek slechts in aanmerking als zij voor de verandering en toevoegingen vóóraf schriftelijke toestemming heeft gevraagd en heeft gekregen van de verhuurder. Verhuurder is 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.
 - Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming een (schotel)- antenne of zendmast aan of op het gehuurde aan te brengen. Huurder dient een verzoek hiertoe schriftelijk bij verhuurder in te dienen. Verhuurder zal het plaatsen van een antenne in ieder geval verbieden indien een – door

verhuurder aangelegd – systeem van aansluiting van signaalvoorziening in de woonruimte aanwezig is.

Artikel 12. Huurderszorg

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.

Uw woning veranderen? Neem dan eerst contact op met SVT.





Artikel 13. Beëindiging huurovereenkomst

1. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum, mits deze op een werkdag valt. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht te nemen:
De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingbrief bij verhuurder wordt ontvangen en geregistreerd, en indien de dag waartegen wordt opgezegd op een dag valt waarop het kantoor van verhuurder gesloten is, de eerstvolgende werkdag.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de achtste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk heeft verklaard in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering

- van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
5. Verhuurder kan in ieder geval opzeggen als
 - de zelfstandige woonruimte aan een opvolgende gehandicapte huurder wordt verstrekt, indien de woning bij de bouw was ingericht en bestemd voor bewoning door een gehandicapte, dan wel na de bouw met geldelijke steun op grond van enige regeling is aangepast ten behoeve van bewoning door een gehandicapte;
 - de zelfstandige woonruimte wordt toegewezen aan een oudere en de woning maakt deel uit van een complex van zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw was ingericht en bestemd voor de bewoning door ouderen.
5. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
6. Bij het overlijden van de huurder van het gehuurde zet de mede-huurder de huurovereenkomst als huurder voort.

7. De persoon, die niet als mede-huurder is erkend, doch wel in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en aantoonbaar met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad heeft een voortzettingrecht van 6 maanden. Gedurende deze 6 maanden kan hij de rechter vragen de huurovereenkomst als huurder te mogen voortzetten.
8. Zijn er geen personen, die volgens artikel 12.6 of 12.7 de huurovereenkomst voortzetten, dan eindigt deze huurovereenkomst aan het einde van de tweede kalendermaand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huurovereenkomst tegen het eind van de eerste kalendermaand na het overlijden van de huurder te doen beëindigen.

Artikel 14. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

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.

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 opname-rapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, als mede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport.
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:
 - verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11.4, door huurder ongedaan worden gemaakt;

- 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;
 - 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 3.2 bij de aanvang van de huur bevond.
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. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
 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 vooraf schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

9. Huurder is verantwoordelijk voor het maken van een afspraak met verhuurder over datum en tijdstip waarop de voorcontrole gehouden wordt. In de bevestiging van de huurovereenkomst wordt door de verhuurder een voorstel gedaan voor de voorcontrole.
10. Huurder draagt zorg voor de uitvoering van de voor zijn rekening komende herstelwerkzaamheden en wel vóór de uiterste datum dat de huurovereenkomst eindigt. Blijkt bij de oplevering van de woning dat bedoelde werkzaamheden niet verricht zijn, dan is huurder in gebreke en laat verhuurder deze werkzaamheden direct en zonder verdere kennisgeving voor rekening van huurder uitvoeren.
11. Verhuurder controleert na ontvangst van de sleutels als bedoeld of de in artikel 14.2 bedoelde werkzaamheden correct en vakbekwaam zijn uitgevoerd en/of er tijdens het ontruimen van de woning nieuwe beschadigingen aan de woning zijn ontstaan, dan wel zichtbaar geworden.

12. Verhuurder bericht huurder binnen twee werkdagen dat de woning correct is opgeleverd, dan wel dat nog bij de eindcontrole geconstateerde werkzaamheden voor rekening van huurder uitgevoerd moeten worden.
13. Verhuurder stelt huurder alsnog in de gelegenheid om binnen maximaal 5 werkdagen na dagtekening van het bericht als bedoeld in artikel 14.12 de werkzaamheden uit te voeren die in het definitieve inspectierapport genoemd zijn.
14. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn de werkzaamheden bedoeld in lid 13 van dit artikel heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere kennisgeving gerechtigd bedoelde werkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
15. Is het gehuurde in een dusdanige staat ter beschikking gesteld dat de woning niet aansluitend aan de opvolgende huurder ter beschikking gesteld kan worden, dan wordt de aldus ontstane huurder in rekening gebracht voor de periode die nodig is voor het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden. Verhuurder deelt deze constatering gelijktijdig mee met het bericht als bedoeld in artikel 14.12.

Artikel 15. Waarborgsom

1. De waarborgsom die huurder stort, is om meer zekerheid te krijgen dat hij zijn verplichtingen als onder meer bedoeld in artikel 14 nakomt.

2. Verhuurder zal over de waarborgsom rente vergoeden.
3. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop bijgeschreven rente wordt pas opeisbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking is gesteld.
4. Verhuurder zal de waarborgsom vermeerderd met de daarop bijgeschreven rente en verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

Artikel 16. Inspraak en overleg conform de Wet Huurder / Verhuurder

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over beleids- en beheerszaken, die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen voor planmatig onderhoud tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Artikel 17. Geschillen

1. Indien de huurder of de medehuurder zich niet kan verenigen met een handeling, dan wel het nalaten van een handeling van verhuurder of van de door verhuurder bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen waardoor huurder rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen, dan kan huurder zich wenden tot de Regionale Klachtencommissie.
2. Een met redenen omklede schriftelijke klacht kan gericht worden aan de Regionale Klachtencommissie, waarbij deze klacht dient te voldoen aan het reglement van deze commissie. Hiervoor verwijzen wij u graag naar de brochure Klachtenreglement die u kunt downloaden via onze website of kunt krijgen op ons kantoor.

3. Geschillen betreffende de huurprijs worden ter nadere beoordeling voorgelegd aan de Huurcommissie.

Artikel 18. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

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.
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 25 euro vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 19. Afnemen energie

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering

**Heeft u een klacht?
Laat het ons weten!**

van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleverancier en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake.

Artikel 20. Overige bepalingen

1. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.
2. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huuroverwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
3. 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 over het gebruik in acht te nemen.
4. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijke opeisbare boete van 25 euro (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS consumenten prijsindex, Alle huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden en de bijbehorende huurovereenkomst overtreedt, onverminderd de verplichting om alsnog overeenkomstig deze regels te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. De boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.



Wij hebben de informatie in deze folder met veel zorg samengesteld. U kunt echter aan deze informatie niet rechtstreeks rechten ontleenen.



bezoekadres

Lutterveldweg 6, 4005 LD Tiel

postadres

Postbus 544, 4000 AM Tiel

T (0344) 61 52 14

F (0344) 62 38 43

E info@svttiel.nl

I www.svttiel.nl