



Huurvoorwaarden

Behorend bij de huurovereenkomst voor zelfstandige
woonruimte van Rijnhart Wonen

Energiek • Duurzaam • Passend

Inhoudsopgave

Artikel 1		Artikel 8	
Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	4	Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder	
1.1 Onderdeel van huurovereenkomst	4	8.1 Gedoogplicht noodzakelijk onderhoud en reparaties	9
1.2 Wijzigingen	4	8.2 Schriftelijk voorstel voor renovatie	9
1.3 Onvoorzien	4	8.3 Voorafgaand overleg	9
Artikel 2		8.4 Aankondiging werkzaamheden	9
Meer dan één huurder		8.5 Huurverhoging	9
2.1 Zelfstandig en volledig recht van huur	4	Artikel 9	
2.2 Verschuldigd	4	Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	10
2.3 Hoofdelijk aansprakelijk	4	Artikel 10	
2.4 Opzegging	4	Medehuuderschap	
Artikel 3		10.1 Aanvragen	10
De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde		10.2 Erkennen	10
3.1 Ter beschikking stellen	4	10.3 Vervallen	10
3.2 Beschrijving van het gehuurde	4	Artikel 11	
3.3 Ontvangst ondertekende beschrijving van het gehuurde	4	De beëindiging van de huur	
Artikel 4		11.1 Wijze van opzegging	10
Servicekosten		11.2 Door de huurder in acht te nemen opzegtermijn	10
4.1 Voorschotbedrag	5	11.3 Door de verhuurder in acht te nemen opzegtermijn	10
4.2 Wijziging voorschotbedrag	5	11.4 Gronden voor opzegging	10
4.3 Kostenoverzicht	5	11.5 Bezichtiging	10
4.4 Afrekening	5	11.6 Toestemming beëindiging	11
4.5 Uitbreiding / wijziging servicekosten door verhuurder	5	11.7 Beëindiging met wederzijds goedvinden	11
4.6 Vordering uitspraak	5	Artikel 12	
4.7 Uitbreiding / wijziging servicekosten huurder	5	De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	
4.8 Verhoging voorschotservicekosten	6	12.1 Staat van oplevering	11
Artikel 5		12.2 Inspectie	11
De algemene verplichtingen van verhuurder		12.3 Veranderingen / toevoegingen	11
5.1 Rustig genot	6	12.4 Verplichtingen tot herstel, ontruiming en ongedaan making	11
5.2 Onderhoud	6	12.5 Achtergelaten zaken	12
5.3 Gevolgschade	6	12.6 Inlevering sleutels	12
Artikel 6		Artikel 13	
De algemene verplichtingen van huurder		Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	
6.1 Betaling	6	13.1 In verzuim	12
6.2 Geen verrekening	6	13.2 Kosten	12
6.3 Gebruik en onderhoud	7	Artikel 14	
6.4 Hoofdverblijf	7	Nietig of vernietigbaar	13
6.5 Overlast	7	Artikel 15	
6.6 Onderverhuur	7	Klachtencommissie	
6.7 Opiumwet	7	15.1 Klachten	13
6.8 Schade aan het gehuurde	8	15.2 Overige geschillen	13
6.9 Toegang verhuurder tot het gehuurde	8	Artikel 16	
Artikel 7		Slotbepaling	13
Onderhoud en reparaties door huurder			
7.1 Overzicht werkzaamheden	8		
7.2 Vakkundige uitvoering	8		
7.3 Vooraf overleg	8		
7.4 Overmacht	9		

Artikel 1

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1 Onderdeel van huurovereenkomst

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

1.2 Wijzigingen

Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.3 Onvoorzien

In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, de Huurvoorwaarden en de wet niet voorzien beslist de verhuurder, met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.

Artikel 2

Meer dan één huurder

2.1 Zelfstandig en volledig recht van huur

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 Verschuldigd

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 Hoofdelijk aansprakelijk

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 Opzegging

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 één 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 Ter beschikking stellen

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen. De ingangsdatum van de huur zal nimmer op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

3.2 Beschrijving van het gehuurde

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Hierin is vastgelegd de staat van het gehuurde en de daarbij behorende voorzieningen, welke bijlage deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

3.3 Ontvangst ondertekende beschrijving van het gehuurde

Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

4.1 Voorschotbedrag

Huurder betaalt, indien van toepassing, maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.

4.2 Wijziging voorschotbedrag

De voor bijkomende servicekosten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.

4.3 Kostenoverzicht

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht wordt door de verhuurder uiterlijk vier maanden na het tijdvak waarop het betrekking heeft, toegezonden aan huurder (en aan ex-huurder ingeval van beëindiging van de huurovereenkomst in het betreffende tijdvak). Indien de huurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstrekte kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op. Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

4.4 Afrekening

Indien uit het jaarlijkse overzicht van servicekosten blijkt, dat voor rekening van de huurder komende definitieve kosten over het afgelopen jaar lager zijn dan het totaalbedrag van de door de huurder (en ex-huurder) betaalde maandelijks voorschotten, zal het verschil met de huurder (en ex-huurder) binnen 1 maand worden verrekend en kan het nieuwe voorschotbedrag worden aangepast. Indien de definitieve kosten hoger zijn dienen de huurder (en de ex-huurder) het verschil binnen 1 maand aan de verhuurder te voldoen. Jaarlijkse afrekening vindt niet plaats als het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder ingesteld fonds. Bij een fonds vindt geen verrekening plaats.

4.5 Uitbreiding / wijziging servicekosten door verhuurder

Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende servicecomponenten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer servicecomponenten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer servicecomponenten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee en met het daarbij horende gewijzigde voorschotbedrag, bij voorbaat akkoord, mits;

- die wijziging betrekking heeft op servicecomponenten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en
- tenminste 70 % van de bij de voorgestelde wijziging betrokken huurders met het voorstel heeft ingestemd en
- verhuurder met de bewonerscommissie van het betreffende complex of bij het ontbreken daarvan, met de Huurdersorganisatie HBOL of Huurderij overeenstemming heeft bereikt over de wijziging of uitbreiding.

4.6 Vordering uitspraak

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.

4.7 Uitbreiding / wijziging servicekosten huurder

Indien huurder of de bewonerscommissie van het betreffende complex of bij het ontbreken daarvan, met de Huurdersorganisatie HBOL of Huurderij één of meer van de tot de overeengekomen servicecomponenten wil wijzigen, dan

wel het overeengekomen pakket servicecomponenten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits;

- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complex gewijs kan worden gerealiseerd, en
- 70% van de huurders binnen het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding schriftelijk heeft ingestemd.

4.8 Verhoging voorschotservicekosten

In de gevallen bedoeld in het gestelde onder 4.5, 4.6 en 4.7 van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 5

De algemene verplichtingen van verhuurder

5.1 Rustig genot

Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden. In geval van overlast, veroorzaakt door niet naleven van de in artikel 6.5 genoemde bepalingen door huurder, heeft verhuurder een interveniërende taak, gericht op de naleving van deze voorwaarden teneinde beëindiging van de overlast te realiseren.

5.2 Onderhoud

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden verrichten, 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 met Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.3 Gevolgschade

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

Artikel 6

De algemene verplichtingen van huurder

6.1 Betaling

Huurder zal de verschuldigde huurprijs en, indien van toepassing, de bijkomende servicekosten voor de eerste van iedere maand voldoen door storting/overschrijving op het daarvoor bestemde bankrekeningnummer ten name van Stichting Rijnhart Wonen te Leiderdorp. Deze betalingen dienen bij voorkeur te geschieden door middel van een door huurder af te geven incassomachtiging voor een bankoverschrijving of met behulp van een door verhuurder verstrekte stortingsacceptgirokaart. De betalingsverplichting voor de maandelijkse huur geldt vanaf de eerste dag van de maand. Bij te late betaling is huurder in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd. De 1^e huurtermijn kan een gedeelte van de maand betreffen als de ingangsdatum van de huurovereenkomst een andere is dan de 1^e dag van de maand.

6.2 Geen verrekening

Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van

artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel geeft aan: "Is de verhuurder met het verhelpen van gebreken in verzuim, dan kan de huurder het verhelpen van die gebreken zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen." De verhuurder is in verzuim als voldaan is aan het gestelde in artikel 7.3 van deze Huurvoorwaarden. Zie in dit verband ook artikel 7.4.

6.3 Gebruik en onderhoud

Huurder zal het gehuurde, als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte, gebruiken en onderhouden.

6.4 Hoofdverblijf

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 bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5 Overlast

- Huurder zal er voor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- Het is huurder verboden in of bij het gehuurde dieren te houden die naar het oordeel van verhuurder, overlast of ongerief kunnen veroorzaken.
- Huurder is gehouden op de cement afdekvloeren en/of betonvloeren in flats of gestapelde woningen hetzij zachte vloerbedekking, hetzij een zachte verende onderlaag aan te brengen onder de vloerbedekking zodat geluiddemping ontstaat.
- Indien het gehuurde een flat of gestapelde woning betreft heeft de huurder een sleutel van de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten en is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze deuren steeds gesloten zijn, zodat onbevoegden zich geen toegang kunnen verschaffen tot de (gemeenschappelijke) ruimten. De gemeenschappelijke ruimten en eventueel het souterrain mogen niet als bergplaats, stalling of kinderspeelplaats worden gebruikt.

6.6 Onderverhuur

- 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.
- Voor het onderverhuren of 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 verhuurder schade zou kunnen lijden of overlast zou kunnen ontstaan voor omwonenden.
- 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 vergoeding van schade ontstaan uit het niet nakomen van de in dit artikel genoemde verplichtingen.

6.7 Opiumwet

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld.

6.8 Schade aan het gehuurde

- 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.
- Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

- 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.

6.9 Toegang verhuurder tot het gehuurde

Huurder zal verhuurder in het gehuurde toelaten in de volgende situaties:

1. er moeten noodzakelijke reparaties worden uitgevoerd;
2. de meterstanden dienen te worden opgenomen;
3. een opleveringsstaat moet worden opgemaakt i.g.v. huuropzegging huurder.

Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

6.10 Voortzettinghuurovereenkomst

Indien het huurrecht van een van de (mede)huurders is geëindigd, is deze huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht direct schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder. Bij beëindiging van het huurrecht als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed geldt deze verplichting 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. Deze verplichting is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap en medehuuderschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan direct schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 7

Onderhoud en reparaties door huurder

7.1 Overzicht werkzaamheden

Kleine herstellingen komen voor rekening van huurder. Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van boek 7 van het B.W. Een overzicht van deze herstellingen wordt als bijlage bij dit huurcontract gevoegd.

7.2 Vakkundige uitvoering

Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen. Alle vervangingen door huurder dienen te worden uitgevoerd met materialen van minstens gelijkwaardige kwaliteit en uitvoering in vergelijking met de bestaande situatie.

7.3 Vooraf overleg

Voor alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die door of vanwege huurder worden verricht, en waarbij de verhuurder zal worden aangesproken voor de gehele of gedeeltelijke kosten, dient vooraf met de verhuurder overleg te worden gepleegd. Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder zal er geen verrekening plaatsvinden en kan verhuurder ook niet op andere wijze voor deze kosten worden aangesproken.

7.4 Overmacht

Indien vanuit een duidelijk aantoonbare overmacht situatie door huurder zonder de vereiste toestemming van de verhuurder kosten zijn gemaakt door het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden die door of vanwege verhuurder verricht hadden moeten worden, worden deze kosten door verhuurder naar redelijkheid vergoed, hetgeen het geval zal zijn voor zover de kosten overeenstemmen met de normaal door verhuurder te maken kosten.

Artikel 8

Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

8.1 Gedoogplicht noodzakelijk onderhoud en reparaties

Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen toestaan.

8.2 Schriftelijk voorstel voor renovatie

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen zoals bedoeld in artikel B.W. 7:220. 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.

8.3 Voorafgaand overleg

Voorafgaand aan het in artikel 8.2 genoemde voorstel zal de verhuurder tijdig huurder en de bewonerscommissie van het betreffende complex informeren over de voorgenomen renovatie en met huurder en bedoelde bewonerscommissie of bij het ontbreken daarvan, met de Huurdersorganisatie HBOL of Huurderij overleggen.

8.4 Aankondiging werkzaamheden

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

8.5 Huurverhoging

In de gevallen genoemd in artikel 8.2 verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die 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 huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen, binnen drie maanden na de totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen, de huurcommissie verzoeken daarover een uitspraak te doen.

Artikel 9

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder heeft de verhuurder beleid opgesteld op basis van de wettelijke uitgangspunten. Dit beleid staat op onze website www.rijnhartwonen.nl onder "Woning aanpassen".

Artikel 10

Medehuuderschap

10.1 Aanvragen

Het medehuuderschap bij niet gehuwd samenwonen dient per aangetekend schrijven door huurder én kandidaat-medehuurder te worden aangevraagd bij verhuurder.

10.2 Erkennen

Verhuurder zal het medehuuderschap slechts erkennen, indien:

- de kandidaat-medehuurder tenminste twee jaar zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, én
- de kandidaat-medehuurder vanuit financieel oogpunt voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst, én
- niet via deze weg wordt beoogd de medehuurder op korte termijn huurder te laten worden.

10.3 Vervallen

Het medehuuderschap vervalt zodra de medehuurder niet langer zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde.

Artikel 11

De beëindiging van de huur

11.1 Wijze van opzegging

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

11.2 Door de huurder in acht te nemen opzegtermijn

Opzegging door huurder kan geschieden 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. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst van de woning eindigt tevens de huurovereenkomst van de garage of bromfietsstalling gelegen in het complex of behorend bij de woning en het afgesloten abonnement op het servicepakket huurdersonderhoud, het glasfonds en het riool ontstoppingsfonds.

11.3 Door de verhuurder in acht te nemen opzegtermijn

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.

11.4 Gronden voor opzegging

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

11.5 Bezichtiging

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.

11.6 Toestemming beëindiging

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

11.7 Beëindiging met wederzijds goedvinden

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

Artikel 12

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

12.1 Staat van oplevering

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.

12.2 Inspectie

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 door de verhuurder 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. Huurder en verhuurder ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

12.3 Veranderingen / toevoegingen

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, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 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.

12.4 Verplichtingen tot herstel, ontruiming en ongedaan making

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making 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.

12.5 Achtergelaten zaken

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.

12.6 Inlevering sleutels

Huurder zal de sleutel(s) van de buitendeur(en), alsmede gemeenschappelijke ruimten en bergingen uiterlijk op de laatste dag van de huurperiode aan verhuurder afgeven.

Artikel 13

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1 In verzuim

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 Kosten

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,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 14

Nietig of vernietigbaar

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Huurvoorwaarden nietig of 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. Huurder en verhuurder dienen over deze in de plaats te stellen tekst overeenstemming te bereiken.

Artikel 15

Klachtencommissie

15.1 Klachten

Verhuurder heeft een klachtencommissie. Wie het niet eens is met de naleving, interpretatie of uitvoering van het bepaalde in de huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende bepalingen in de bijlagen, kan bij deze commissie terecht. Voorwaarde is wel dat de kwestie eerst met de verhuurder is besproken.

15.2 Overige geschillen

Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn partijen bevoegd om een geschil dat tussen partijen mocht ontstaan voortvloeiende uit van de huurovereenkomst aan de huurcommissie of de gewone rechter voor te leggen.


Artikel 16

Slotbepaling

Wijziging van de Huurvoorwaarden Rijnhart Wonen kan alleen geschieden door het Bestuur na overleg met de huurdersorganisaties de HBOL en de Huurderij.

 rijnhartwonen.nl

 info@rijnhartwonen.nl

 071 589 04 70

maandag t/m donderdag
van 8.00 - 16.00 uur
vrijdag van 8.00 - 12.00 uur

 DE BALIE

Bolderikkamp 12, Leiderdorp
maandag t/m vrijdag
van 8.00 - 12.00 uur

 Rijnhart Wonen

Postbus 21, 2350 AA Leiderdorp

 facebook.com/rijnhart.wonen

 [@rijnhartwonen](https://twitter.com/rijnhartwonen)