

Algemene Huurvoorwaarden

voor zelfstandige woonruimte van
Woningstichting Haag Wonen te Den Haag

Inhoud

	pagina	
Artikel 1	2	Begripsbepalingen
Artikel 2	3	Het toepassingsbereik van deze voorwaarden
Artikel 3	3	Huurder of medehuurder
Artikel 4	3	Terbeschikkingstelling en aanvaarding
Artikel 5	4	Waarborgsom
Artikel 6	4	Betaling
Artikel 7	4	Huurprijswijziging
Artikel 8	5	Servicekosten
Artikel 9	5	Wijziging servicepakket
Artikel 10	6	Regels voor gebruik
Artikel 11	7	Onderhuur
Artikel 12	7	Verplichtingen verhuurder
Artikel 13	7	Kleine herstellingen
Artikel 14	8	Dringende werkzaamheden door verhuurder
Artikel 15	8	Renovatie door verhuurder
Artikel 16	9	Veranderingen en toevoegingen door huurder zelf
Artikel 17	10	Schade en aansprakelijkheid
Artikel 18	10	Controle en inspectie
Artikel 19	11	Beëindiging van de huur
Artikel 20	11	Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
Artikel 21	12	Verzuim
Artikel 22	13	Geschillencommissie
Artikel 23	13	Overige bepalingen

Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van Woningstichting Haag Wonen met ingang van 1 oktober 2014.

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie

Een representatieve vertegenwoordiging van huurders van Haag Wonen die de belangen van huurders op wooncomplexniveau behartigt.

Gebrek

Een staat of een eigenschap van het gehuurde of een niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot verschaft dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

Gehuurde

De door huurder van verhuurder gehuurde zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, woonwagen of standplaats, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, zoals tuinen, bergingen en schuren en gemeenschappelijke ruimten.

Gemeenschappelijke ruimten

Ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, waarbij huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders deelt.

Geschillencommissie

De Geschillencommissie Huursector bemiddelt bij geschillen tussen individuele huurders en verhuurder. In het reglement Geschillencommissie Huursector zijn de procedure en de werkwijze van deze commissie vastgelegd.

Huurder

De persoon of personen met wie verhuurder een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte heeft gesloten. Waar in deze Algemene Huurvoorwaarden "huurder" staat is tevens "huurster" bedoeld.

Huurdersorganisatie

Een representatieve vertegenwoordiging van huurders van Haag Wonen die de belangen van huurders op complex-overschrijdend niveau behartigt en die voldoet aan de eisen, zoals beschreven in de tussen verhuurder en de huurdersorganisatie geldende participatieovereenkomst en de daarbij behorende reglementen.

Huurprijs

De prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde, oftewel de netto huur.

Medehuurder

De echtgenoot of geregistreerde partner van huurder en/of de persoon met wie huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Waar in deze Algemene Huurvoorwaarden "medehuurder" staat is tevens "medehuurster" bedoeld.

Servicekosten

De vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.

Verhuurder

Woningstichting Haag Wonen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag, alsmede de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Artikel 2

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 2.1** 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.

Artikel 3

Huurder of medehuurder

- 3.1** De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2** De huurprijs en de servicekosten zijn enkelvoudig verschuldigd door de huurders gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
- 3.3** Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.4** Indien een nieuwe medehuurder het gehuurde wil bewonen dient huurder hiervoor schriftelijk toestemming te vragen aan verhuurder.
- 3.5** Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden aan of door alle huurders. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 4

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

- 4.1** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 4.2** Bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk inspecteren en een opnamerapport opmaken. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het opnamerapport. Dit opnamerapport maakt deel uit van de huurovereenkomst. ►

- 4.3** In het opnamerapport worden in ieder geval de volgende zaken vastgelegd:
- ▶ de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen;
 - ▶ de door huurder en verhuurder geconstateerde gebreken;
 - ▶ de door verhuurder uit te voeren werkzaamheden om de gebreken te verhelpen;
 - ▶ de door huurder uit te voeren werkzaamheden;
 - ▶ de verder in overleg met huurder door verhuurder uit te voeren werkzaamheden die tot doel hebben het woongenot van huurder te verhogen;
 - ▶ de periode waarbinnen de hiervoor genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 4.4** Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in overeenstemming met het hiervoor genoemde opnamerapport.

Artikel 5

Waarborgsom

- 5.1** Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is huurder aan verhuurder een waarborgsom verschuldigd. Verhuurder zal over dit bedrag een rente vergoeden. Deze rente is gedurende ieder vol kalenderjaar gelijk aan de deposit facility van de Europese Centrale Bank zoals die gold op 15 november van het voorgaande jaar.
- 5.2** De waarborgsom dient als zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van huurder. Daarnaast dient de waarborgsom om de kosten c.q. boete zoals genoemd in artikel 21 te verhalen.
- 5.3** De waarborgsom en de hierop opgebouwde rente wordt pas opvorderbaar door huurder, nadat het gehuurde door huurder is ontruimd en leeg en schoon ter vrije beschikking is gesteld aan verhuurder en nadat huurder aan alle op hem rustende verplichtingen heeft voldaan, dit ter beoordeling van verhuurder.

Artikel 6

Betaling

- 6.1** Huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en het voorschot voor de servicekosten bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van iedere maand door betaling op één van de door verhuurder aangegeven wijzen. 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** Huurder mag bij het betalen aan verhuurder van de huurprijs en het voorschot voor de servicekosten niet verrekenen, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

Artikel 7

Huurprijswijziging

- 7.1** De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd door verhuurder met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.
- 7.2** Wanneer de in lid 1 van dit artikel genoemde bepalingen en/of voorschriften op enig moment ontbreken, kan de huurprijs worden gewijzigd op basis van het door verhuurder vastgestelde huurprijsbeleid.

Artikel 8

Servicekosten

- 8.1** Huurder betaalt maandelijks een bedrag met betrekking tot de overeengekomen servicekosten. In dit bedrag is een voorschotbedrag voor verrekenbare servicekosten begrepen.
Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen worden door verhuurder hierbij met huurder verrekend en binnen één maand vervolgens afgerekend.
- 8.2** Het door huurder verschuldigde voorschotbedrag kan door verhuurder worden aangepast met ingang van de maand die volgt op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in lid 1 van dit artikel aan huurder is verstrekt.

Artikel 9

Wijziging servicepakket

- 9.1** Indien verhuurder het pakket van diensten of zaken wil wijzigen en/of uitbreiden, dan wel de berekeningswijze van kosten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee akkoord, mits:
- ▶ het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - ▶ verhuurder huurder over wijziging en/of uitbreiding tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie en indien nodig de huurdersorganisatie overleg heeft gevoerd.
- 9.2** Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging en/of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- ▶ de wijziging en/of uitbreiding betrekking heeft op diensten of zaken die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
 - ▶ een meerderheid van ten minste 70 % van die huurders met de voorgestelde wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd.
- 9.3** Indien huurder het pakket van diensten of zaken wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee akkoord, mits:
- ▶ die wijziging en/of uitbreiding betrekking heeft op diensten of zaken die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk verstrekt kan worden, en
 - ▶ een meerderheid van ten minste 70 % van die huurders met de wijziging en/of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - ▶ het belang van huurder bij de wijziging en/of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.
- 9.4** Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventueel uit de wijziging en/of uitbreiding voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag, voorzover die verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels.
- 9.5** De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand waarin de wijziging en/of uitbreiding is ingegaan.
- 9.6** Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70 % van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 10

Regels voor gebruik

- 10.1** Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Onder het gehuurde vallen ook de eventuele gemeenschappelijke ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik daarvan deelt met andere huurders of gebruikers.
- 10.2** 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 overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
- 10.3** 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 ruimten bevinden.
- Hiertoe zal huurder in ieder geval:
- ▶ het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering;
 - ▶ in een appartement of flat een zodanige vloerbedekking aanbrengen, dat er voldoende geluiddemping is;
 - ▶ de gemeenschappelijke ruimten in overeenstemming met de bestemming gebruiken en schoonhouden;
 - ▶ geen afval, fietsen, grof vuil en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten plaatsen en het trappenhuis uitsluitend gebruiken als toegang tot het gehuurde;
 - ▶ zodanig onderhoud aan tuinen, balkons en erf afscheidingen verrichten dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken;
 - ▶ geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van de huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen;
 - ▶ het gehuurde - inclusief tuin of het erf - niet gebruiken als opslag van gevaarlijke stoffen, machines, autowrakken, handelswaren of goederen die milieubelastend zijn;
 - ▶ geen hennep (doen) kweken, drogen of knippen in het gehuurde, dan wel andere activiteiten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
 - ▶ zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren;
 - ▶ geluidsoverlast vermijden (onder andere veroorzaakt door harde muziek of werkzaamheden in de woning).
- 10.4** Huurder is bij overtreding van het verbod op het (doen) kweken, drogen of knippen van hennep dan wel het verrichten van andere op grond van de Opiumwet verboden activiteiten een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.
- 10.5** Indien door verhuurder na overleg met de huurders van (een deel van) het wooncomplex, huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich hier aan houden.
- 10.6** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten, het huishoudelijk reglement en andere reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen.
- 10.7** Huurder is, voor zover van toepassing, verplicht overeenkomsten tot levering van nutsvoorzieningen (onder andere gas, water en elektra) terzake van het gehuurde aan te gaan met leveranciers en de verplichtingen uit deze overeenkomsten stipt na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de leveranciers terzake.

Artikel 11

Onderhuur

- 11.1** Het is huurder niét toegestaan het gehuurde geheel onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
- 11.2** Het gedeeltelijk onderverhuren of het gedeeltelijk in gebruik geven is slechts toegestaan, nadat huurder hiervoor van verhuurder schriftelijk toestemming heeft gekregen. Deze toestemming zal in ieder geval niet verleend worden indien huurder het gehuurde niet langer als hoofdverblijf heeft en indien er sprake is van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.
- 11.3** Huurder dient verzoeken om toestemming als bedoeld in lid 2 schriftelijk bij verhuurder in te dienen. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 11.4** Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk zonder toestemming heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, ligt de bewijslast dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden bij huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur of ingebruikgave geldt dat huurder alle hierdoor verkregen inkomsten aan verhuurder moet afdragen. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat de huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.

Artikel 12

Verplichtingen verhuurder

- 12.1** Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komen. Indien de verhuurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen op grond van dit artikel, is huurder gerechtigd de gebreken te verhelpen op de wijze als in de wet bepaald is. Artikel 17 is van toepassing.

Artikel 13

Kleine herstellingen

- 13.1** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals dit van overheidswege is vastgesteld en nader is toegelicht in de brochure over onderhoud van verhuurder.
- 13.2** Huurder zal de te verrichten werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen. Huurder kan met verhuurder overeenkomen dat deze werkzaamheden tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht.
- 13.3** Indien huurder nalaat de kleine herstellingen te verrichten waartoe hij verplicht is dan wel deze op onoordeelkundige of slechte wijze heeft uitgevoerd, dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te doen verrichten nadat verhuurder terzake een schriftelijke ingebrekestelling heeft gestuurd aan huurder waarin aan huurder een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Artikel 14

Dringende werkzaamheden door verhuurder

- 14.1** Verhuurder zal huurder – met uitzondering van spoedeisende werkzaamheden – tijdig informeren over plannen met betrekking tot dringende werkzaamheden aan het gehuurde.
- 14.2** Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of in of aan een aangrenzend erf of gebouw, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

Artikel 15

Renovatie door verhuurder

- 15.1** Onder renovatie als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen tot gevolg hebben. Veranderingen aan het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van vervangingen en onderhoudswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
- 15.2** Indien verhuurder het gehuurde wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.
- 15.3** Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan het voorstel voor de renovatie van het gehuurde niet kunnen onthouden, indien:
- ▶ de werkzaamheden nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften;
 - ▶ het belang van verhuurder bij realiseren van de renovatie zodanig is dat van hem - de belangen van beide partijen tegen elkaar afgewogen - niet gevergd kan worden daarvan af te zien, en
 - ▶ verhuurder tijdig de huurder, bewonerscommissie in het betreffende complex of de huurdersorganisatie heeft geïnformeerd over de voorgenomen renovatie en daarover heeft overlegd met huurder, bewonerscommissie of huurdersorganisatie.

Onder belang van verhuurder als bedoeld in dit lid, wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid voor de voorgenomen renovatie.

- 15.4** Indien het gehuurde deel uit maakt van een complex dan wordt het voorstel als bedoeld in lid 2 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 weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 15.5** Verhuurder zal huurder en de eventueel aanwezige bewonerscommissie van het betreffende wooncomplex en indien nodig de huurdersorganisatie tijdig betrekken bij de in dit artikel bedoelde renovatie van het gehuurde. Dit geldt ook voor de vaststelling van een eventuele huurverhoging, als gevolg van die renovatie.
- 15.6** Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van renovatie, voorzover die huurverhoging redelijk is 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 renovatie is uitgevoerd.

Artikel 16

Veranderingen en toevoegingen door huurder zelf

- 16.1** Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen, zoals bijvoorbeeld aan de buitenzijde van de woning, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 16.2** 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.
- 16.3** 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.
- 16.4** 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.
- 16.5** 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.
- 16.6** 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.
- 16.7** Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.
- 16.8** Behoudens in individuele gevallen waarin met de betrokken huurder daarover een afspraak is gemaakt, zal Haag Wonen voor geen enkele verandering of toevoeging waarvoor toestemming is verleend een vergoeding verschuldigd zijn aan de huurder.

Artikel 17

Schade en aansprakelijkheid

- 17.1** Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde - waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend - die 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.
- 17.2** De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.
- 17.3** 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, evenals gebreken aan het gehuurde direct 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.
- 17.4** Verhuurder is aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek, indien dit gebrek is ontstaan na het ingaan van de huurovereenkomst en aan verhuurder is toe te rekenen. Dit geldt ook indien het gebrek bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst en verhuurder het gebrek kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.
- 17.5** Wanneer uit de werkzaamheden, zoals beschreven in artikel 12, 14 en 15, aantoonbare schade is ontstaan die is veroorzaakt door verhuurder of door derden, ingeschakeld door verhuurder, zal verhuurder na aansprakelijkstelling door huurder de schade herstellen.
- 17.6** 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. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 18

Controle en inspectie

- 18.1** In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten.
- 18.2** Indien huurder verhuurder desondanks geen toegang tot het gehuurde verschaft, kan verhuurder de kosten aan huurder in rekening brengen.

Artikel 19

Beëindiging van de huur

- 19.1** Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen tegen elke werkdag, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.
- 19.2** Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand per aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder 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.
- 19.3** De huurovereenkomst eindigt niet door de opzegging door verhuurder, 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.
- 19.4** Huurder en verhuurder kunnen altijd de overeenkomst met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen op een door hen daartoe bepaalde datum.
- 19.5** Huurder zal zijn medewerking verlenen aan bezichtiging van het gehuurde door één of meerdere kandidaat huurders of -kopers.
- 19.6** Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder schriftelijk aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven.
- 19.7** 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.
- 19.8** Huurder zal de huurovereenkomst met verhuurder door opzegging beëindigen, wanneer huurder de beschikking krijgt over een (gekochte of gehuurde) andere woning op eigen naam, bestemd om voor eigen bewoning te worden gebruikt.

Artikel 20

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 20.1** Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform het opnamerapport bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Hierbij komt normale slijtage voor rekening en risico van verhuurder. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel. ►

- 20.2** Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren. De inspectie vindt plaats op de door verhuurder aangegeven wijze en zoals beschreven in de betreffende brochure van verhuurder. Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de inspectie. Tijdens de inspectie wordt een inspectierapport gemaakt, waarin wordt 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 dit inspectierapport. Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
- 20.3** Voor door huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
- ▶ Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 16 door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - ▶ Huurder is verplicht om veranderingen aan de buitenzijde bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft aangegeven.
 - ▶ 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 het opnamerapport zoals genoemd in artikel 4.2 bij de aanvang van de huur bevond.
- 20.4** Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel verwijderen 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 rekening van huurder. Hetzelfde geldt voor de schade die ontstaan is door de latere verhuurbaarheid van het gehuurde.
- 20.5** Huurder zal de sleutels na ontruiming van het gehuurde aan verhuurder afgeven op een door verhuurder aangegeven wijze. Indien op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt niet de sleutels aan verhuurder zijn afgegeven, heeft verhuurder het recht om zonder enige ingebrekestelling voor rekening van huurder een nieuw slot te plaatsen.
- 20.6** 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 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.

Artikel 21

Verzuim

- 21.1** Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting - die als gevolg van de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust - waardoor de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de partij die in verzuim is.
- 21.2** Wanneer de ene partij als gevolg van dit artikel aan de andere partij buitengerechtelijke incassokosten is verschuldigd, moet hij die betalen op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. Deze kosten bedragen ten minste 15% van de (uit handen gegeven) vordering met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentage.
- 21.3** Ingeval van overtreding van of verzuim inzake van enige bepaling van de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden is huurder verplicht aan verhuurder daardoor voor verhuurder ontstane schade te vergoeden. ▶

- 21.4** Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (niveau november 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen.

Artikel 22

Geschillencommissie

Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid geschillen over haar handelen of nalaten, of het handelen of nalaten van personen die voor haar werkzaamheden verrichten, in te dienen bij de geschillencommissie.

De geschillencommissie heeft tot taak verhuurder met redenen omkleed over de behandeling van het geschil te adviseren.

Artikel 23

Overige bepalingen

- 23.1** Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.
- 23.2** 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 en te verwerken. Hierop is een privacyreglement van toepassing.
- 23.3** Huurder kiest voor alle zaken die betrekking hebben op de huurovereenkomst uitdrukkelijk woonplaats in het gehuurde, ook wanneer deze is geëindigd of ontbonden, en wel tot het moment waarop de verhuurder de beschikking over het gehuurde heeft herkrege. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres en woonplaats. Indien huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.
- 23.4** Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt 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.



Haag Wonen

Postbus 250
2501 CG Den Haag
(070) 250 70 70



www.haagwonen.nl
info@haagwonen.nl



Haag Wonen

Klantenbalie
Waldorpstraat 80
2521 CD Den Haag

Geopend op: maandag t/m donderdag van
8.00 tot 16.30 uur, vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur