

Uw rechten en plichten

In deze algemene huurvoorwaarden zijn de rechten en plichten geregeld van huurder en verhuurder. Leest u deze voorwaarden goed door. U tekent in de huurovereenkomst voor ontvangst en bent er volgens de wet van op de hoogte. De schuin gedrukte zinnen zijn een vereenvoudigde samenvatting van de artikelen. U kunt aan deze zinnen geen rechten ontlenen.

Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte 20-03

Het toepassingsbereik van deze algemene huurvoorwaarden

Artikel 1

De algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst en gelden gedurende de hele looptijd van uw huurovereenkomst. Als de rechten en plichten in uw huurovereenkomst anders zijn dan de rechten en plichten in de algemene voorwaarden, dan gelden de rechten en plichten in uw huurovereenkomst.

1.1

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

1.2.

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

Meer dan één huurder

Artikel 2

Alle huurders die met naam en toenaam in de huurovereenkomst staan vermeld, hebben dezelfde rechten en plichten. Elke huurder is aansprakelijk voor de gehele huurbetaling. Als één van de huurders de huur betaald heeft, hoeft de andere huurder dat niet meer te doen. Als u samen met iemand de huurovereenkomst hebt ondertekend, dan moet u ook samen de huur opzeggen, tenzij verhuurder met een individuele opzegging instemt.

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. De huurovereenkomst kan alleen door alle huurders samen worden beëindigd, tenzij de verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk instemt met de enkelvoudige beëindiging door opzegging van één van de huurders.

2.5

De huurder is verplicht aan de verhuurder te melden dat er iemand bij hem komt inwonen en de inwoner zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft.

De inwoner is verplicht zichzelf in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuuderschap aangevraagd worden.

Basisvoorwaarde voor een áánvraag tot medehuuder bij verhuurder is dat de huurder de inwoner heeft gemeld zoals bedoeld in dit artikel en de inwoner(s) ook 2 jaar als inwoner bij de verhuurder is geregistreerd. De verhuurder beoordeelt –na schriftelijke aanvraag- in ieder specifiek geval of medehuuderschap kan worden verleend.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

TBV Wonen is verplicht om de woning aan u ter beschikking te stellen. Deze verplichting vervalt als de woning niet beschikbaar is zonder dat TBV Wonen er iets aan kan doen.

De toestand van de woning beschrijven wij voordat u er gaat wonen. Met deze beschrijving is vast te stellen hoe u uw woning aan het einde van de huur moet opleveren. TBV Wonen en u ondertekenen beiden een exemplaar van deze beschrijving. U levert het gehuurde aan het einde van de huur weer op zoals is beschreven. Heeft u toestemming van TBV Wonen om een verandering aan het gehuurde toe te brengen? In de schriftelijke toestemming staat of en hoe u de verandering bij einde huur mag achterlaten.

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op of rondom, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In geval van onvoorziene omstandigheden doet de huurder afstand van zijn rechten uit de huurovereenkomst, tenzij partijen een latere datum voor de beschikkingstelling van het gehuurde overeenkomen. Verhuurder is huurder geen schadevergoeding verschuldigd als gevolg van een uitgestelde beschikkingstelling.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk inspecteren en in een beschrijving van het gehuurde vastleggen. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving van het gehuurde.

Servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met individuele meter

Artikel 4

Servicekosten betaalt u voor de levering van aanvullende zaken en diensten. Deze kosten komen bovenop de kale huur van de gehuurde woning. De servicekosten staan in de huurovereenkomst vermeld. Kosten voor nutsvoorzieningen zijn de kosten voor gas, water en elektra. U betaalt maandelijks een voorschot. Voor 1 juli krijgt u de eindafrekening over het voorgaande jaar. In deze eindafrekening staat hoe TBV Wonen het maandelijks voorschot verrekent met de werkelijke kosten. Het kan zijn dat u moet bijbetalen. Het is ook mogelijk dat u geld terugkrijgt.

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten en de kosten voor nutsvoorzieningen.

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 en de kosten voor nutsvoorzieningen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten en de kosten voor nutsvoorzieningen, 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.

4.2

Na de jaarlijkse eindafrekening mag TBV Wonen volgens de wet het voorschotbedrag (of bedragen) wijzigen. Het voorschotbedrag kan altijd gewijzigd worden als huurder en verhuurder dit samen overeenkomen. Een huurder kan dus altijd aan TBV Wonen vragen een voorschotbedrag te verhogen.

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

4.3

Als TBV Wonen zaken en diensten in het servicepakket wijzigt die alleen aan meerdere huurders gezamenlijk kan worden geleverd (bijvoorbeeld het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten), dan is iedereen sowieso gebonden aan de wijziging als 70% van de huurders het eens zijn met de wijziging.

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.

4.4

Als minder dan 70% van de huurders instemt en de verhuurder wil zaken en diensten in het servicepakket toch wijzigen, dan moet de huurder dit wel toestaan als verhuurder dit met de huurdersorganisatie heeft overlegd en het belang van de verhuurder zwaar weegt.

Indien niet ten minste de 70% is bereikt en de verhuurder wil één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket 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 wijzigen, is huurder voorts gebonden indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging en/of uitbreiding/inkrimping 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.

4.5

Indien huurder een of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden of verminderen, verklaart de verhuurder zich bij voorbaat akkoord mits:

- het belang van de huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- ten minste 70% van de huurders zich voor de voorgestelde wijziging hebben uitgesproken.

De algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 5

TBV Wonen is verplicht op uw verzoek gebreken aan de woning te verhelpen. Tenzij dit onmogelijk is of de kosten van het verhelpen zo hoog zijn dat dit gezien de omstandigheden niet redelijk is. Als het verhelpen van de gebreken volgens de wet of de overeenkomst voor uw rekening komen hoeft TBV Wonen deze gebreken niet te verhelpen.

TBV Wonen is niet aansprakelijk voor schade aan zaken van u of uw huisgenoten en voor schade aan uzelf of uw huisgenoten. Als TBV Wonen iets ernstigs te verwijten valt of als TBV Wonen u de woning heeft verhuurd en bij aanvang van deze huur bij TBV Wonen al bekend was dat er een ernstig gebrek aanwezig was dan is TBV Wonen wel aansprakelijk.

5.1

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2

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

5.3

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.

Betaling

Artikel 6

U betaalt de volledige huur vóór de eerste van de maand. U mag geen bedrag op de huur inhouden. Bijvoorbeeld omdat u vindt dat de woning een gebrek heeft of omdat u vindt dat de TBV Wonen u geld verschuldigd is.

Dit is anders als u herstelkosten gemaakt heeft omdat TBV Wonen ondanks uw herhaaldelijk verzoek iets niet heeft hersteld, terwijl ze daartoe wel verplicht waren. TBV Wonen moet daarvoor wel "in verzuim" zijn.

"In verzuim" betekent dat TBV Wonen zijn verplichtingen wat betreft het onderhoud aan de woning niet nakomt en de huurder aan TBV Wonen een redelijke termijn heeft gegeven om het te repareren.

6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

De betaling van de brutohuur geschiedt via een automatische incasso per bank.

6.2

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.

Gebruik gehuurde

Artikel 7

U gaat fatsoenlijk om met uw woning, uw omwonenden en uw verhuurder. U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden van u, uw huisgenoten, uw huisdieren of uw bezoek in of om de gehuurde woning en gemeenschappelijke ruimten. U bent aansprakelijk voor het gedrag van iedereen die met uw goedvinden het gehuurde gebruikt of zich daar bevindt.

U gedraagt zich respectvol naar medewerkers en naar door TBV Wonen ingehuurde personen. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit of ander wangedrag naar hen leidt tot passende (juridische) maatregelen. Deze maatregelen kunnen betekenen dat wij de huurovereenkomst met u beëindigen.

7.1

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Goed huurderschap houdt ook in dat de huurder zich in de omgang met de verhuurder en omwonenden op een correcte wijze gedraagt.

7.2

U woont voortdurend in uw huurwoning (met de leden van uw huishouden). De gehuurde woning is uw hoofdverblijf.

In uw woning staan wij, in afwijking van onze huurvoorwaarden soms wel kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe, zoals een accountantskantoor, kapperssalon of schoonheidsspecialist. Hiervoor dient u altijd toestemming te vragen aan TBV Wonen. De woonbestemming van uw woning mag hierdoor niet wijzigen en u dient u hoofdverblijf te houden in uw woning.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden gebruiken en er met de leden van zijn huishouden exclusief zijn hoofdverblijf hebben. De huurder moet zichzelf inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van de woning.

Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden en huurder heeft er bij voortdurend zijn hoofdverblijf. Het gehuurde als pied-à-terre/als tweede woning is niet toegestaan.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke (verkeers-)ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, achterpaden voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.3

Als u langer dan twee maanden uw woning verlaat, moet u dit schriftelijk melden bij de verhuurder.

Als de huurder langer dan twee maanden afwezig zal zijn, is hij verplicht dit aan verhuurder mede te delen met vermelding van een gemachtigde die hem kan vertegenwoordigen voor deze overeenkomst.

7.4

U woont voortdurend in uw huurwoning (met de leden van uw huishouden). De gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Als u de woning niet zelf bewoont, of de woning geheel of gedeeltelijk zonder toestemming van TBV Wonen heeft onderverhuurd of aan anderen in gebruik heeft gegeven, moet u feiten aanleveren die dit naar voren brengen dat de woning onafgebroken uw hoofdverblijf is.

Onderhuur

Het is alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van TBV Wonen toegestaan om uw woning geheel onder te verhuren of in gebruik te geven (wij noemen dit "huisbewaarderschap"). Een kamer in uw woning onder te verhuren of in gebruik te geven, mag alleen onder bepaalde voorwaarden en ook alleen maar met voorafgaande schriftelijke toestemming van TBV Wonen.

Het gehuurde op internet of op een andere manier aan derden te huur of in gebruik aanbieden is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van TBV Wonen.

Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. TBV Wonen mag aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Onderhuur of de woning aan een ander in gebruik geven (geheel of gedeeltelijk) is zonder schriftelijke toestemming van TBV Wonen niet toegestaan. Ook niet via Airbnb. Doet u dit toch dan is de boete voor u minimaal 5000 euro.

De schade die wij lijden en eventuele proceskosten verhalen wij op u. Wij starten dan altijd een procedure tot het beëindigen van uw huurovereenkomst.

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. Dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

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.

De verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door huurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning waardoor de huurder schade zou kunnen lijden en/of verhuurder een zwaarwichtig belang heeft om de onderhuurder te weigeren.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van het gehele gehuurde geeft verhuurder uitsluitend toestemming in het kader van huisbewaarderschap (iemand woont legaal tijdelijk in de woning van de huurder om op het huis te passen). Verhuurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 7.2 en/of 7.4 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel - en motiveringsplicht).

Als huurder in strijd handelt met deze bepaling leidt dit tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

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

7.5

U veroorzaakt geen overlast. U bent aansprakelijk voor de overlast van huisgenoten, bezoekers en huisdieren.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.6

U zorgt ervoor dat het gehuurde van meubilering en stoffering is voorzien. In gestapelde bouw, zoals een flat, moet door u een vloerbedekking worden aangebracht waarvan de geluiddemping voldoet aan de hiervoor gestelde geluidsnormen. Let erop of op de verpakking van de ondervloer de notitie ΔLlin staat. In een flatwoning zijn tegels en plavuizen alleen in de badkamer en toilet toegestaan.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Huurder dient de woning/vloeren dusdanig te bekleden en in te richten dat hij geen overlast aan omwonenden veroorzaakt. Harde vloerbedekking, als plavuizen en tegels (met uitzondering van badkamer en toilet) in gestapelde bouw is te allen tijde verboden. Voor overige vloerbedekking geldt dat deze moeten voldoen aan de contactgeluidenisolatie van ten minste $ICo=+10$ dB. De vloer zal door huurder op dusdanig wijze moeten worden geïsoleerd dat de kwaliteit van de geluidwering valt binnen de klasse II ("goed") in de zin van NEN1070:1999. Huurder sluit de woning, binnen 5 dagen na ingang van de huurovereenkomst, aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en houdt de woning aangesloten.

7.7

Het hebben van wietplantages, de opslag of aanwezigheid van lachgas en handel in drugs is verboden. Doet u dit toch dan is de boete voor u minimaal 5000 euro. De schade die wij lijden en eventuele proceskosten gaan wij op u verhalen. Daarnaast starten wij de procedure tot het beëindigen van uw huurovereenkomst.

Het is huurder niet toegestaan, in welke omvang dan ook (zero-tolerance), in het gehuurde hennep (wiet) (dan wel andere planten of zwammen die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen) of lachgas te hebben (en/of te laten hebben of door derden te doen hebben), te (doen) kweken, drogen of knippen dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. De (en/of het toelaten van) handel in drugs of lachgas in/vanuit/rondom het gehuurde is niet toegestaan.

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

Het is huurder eveneens verboden in of rondom het gehuurde illegale activiteiten uit te voeren of illegale bezittingen te hebben. Daaronder begrepen zijn in ieder geval (vuur)wapenbezit, vuurwerk en verdovende middelen. Verhuurder zal geen van de bovengenoemde activiteiten in welke vorm dan ook accepteren.

Als huurder in strijd handelt met deze bepaling leidt dit tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,- onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

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

7.8

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.

7.9

U mag uw tuin, de gemeenschappelijke tuin, galerij, trappenhuis en andere gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor opslag van welke spullen ook. Het stallen van scootmobielen, auto's, boten, motoren, aanhangwagens, caravans (of soortgelijke zaken) is op deze plekken niet toegestaan Dit geldt ook voor kinderwagens, kinderfietsjes en kinderspeelgoed. Het achterlaten van afval mag niet (ook niet voor zeer korte tijd).

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde inclusief de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, scootmobielen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is de huurder niet toegestaan een partytent/ – tent in de voortuin te plaatsen. In de achtertuin is het langdurig plaatsen van een partytent niet toegestaan. Een partytent in de achtertuin is slechts voor een korte periode toegestaan te weten maximaal 4 maal per jaar met een maximum van zeven achtereenvolgende dagen.

Het is huurder evenmin toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder

7.10

Huurder zal zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen en tijdstip gescheiden afvoeren en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpen of in algemene ruimten deponeren.

7.11

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 het dak of plat door hem of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde bevinden.

7.12

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

7.13

Inboedelverzekering

TBV Wonen is in principe nooit aansprakelijk voor schade aan uw spullen. Hiervoor sluit u zelf een inboedelverzekering af. U verhaalt uw schade op uw eigen verzekeraar.

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

7.14

Tuin

Uw tuin of buitenruimte moet een verzorgde indruk maken. Bomen, struiken of andere beplanting mogen geen schade of overlast veroorzaken. TBV Wonen heeft het recht te eisen dat u aan het einde van de huurovereenkomst de door u geplante bomen en/of omhoogschietende beplanting verwijdert of laat verwijderen. Het is niet toegestaan uw buitenruimte te gebruiken voor opslag en/of stalling van goederen, auto of zaken van welke aard dan ook die niet thuishoren in een tuin of buitenruimte.

Huurder is verplicht zijn voor-en achtertuin als sier-of moestuin te gebruiken en verricht zodanig het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen dat deze onroerende aanhorigheden - naar oordeel van de verhuurder - een verzorgde indruk maken; in ieder geval zoals staat omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.

Huurder zal 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 huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.

Voor de ligging, afmetingen en plaatsbepaling van de tuin zijn de gegevens daarover in de administratie van de verhuurder bepalend.

Gemeenschappelijke ruimten

Artikel 8

TBV Wonen kan spullen uit de gemeenschappelijke ruimten verwijderen, opslaan en vernietigen. De kosten die hieruit voortkomen zijn voor de huurder.

8.1

Huurder gebruikt de gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming. Het is niet toegestaan voorwerpen te plaatsen en/of op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten. Handelt de huurder in strijd hiermee dan neemt de huurder onvoorwaardelijk afstand van zijn eigendommen.

8.2

Als de verhuurder voorwerpen in de algemene ruimten aantreft, dan is de verhuurder zonder nadere aankondiging bevoegd de aangetroffen voorwerpen te verwijderen, op te slaan dan wel te vernietigen. De kosten voor het verwijderen, opslaan dan wel vernietigen zijn zo mogelijk voor de betrokken huurder(s)/ dan wel voor risico van de alle huurders van het betreffende complex gezamenlijk.

Huurderszorg

Artikel 9

U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Bij nalatigheid is de daardoor ontstane schade (zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van anderen) voor uw rekening.

9.1

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.

9.2

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 op werkdagen. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huurder zal personen die door de verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Huurder kan zo gewenst, legitimatie van deze personen verlangen.

9.3

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.

De herstellingen door huurder

Artikel 10

Klein onderhoud is voor uw rekening en voert u zelf vakkundig uit (soms spreekt TBV Wonen met een huurder af dat TBV Wonen een deel voor de huurder doet), zoals afgesproken in het onderhouds-ABC).

U bent als huurder zelf aansprakelijk voor kleine reparaties, herstelwerkzaamheden aan zelf aangebrachte voorzieningen en schade die u zelf veroorzaakt heeft. Daarnaast bent u verantwoordelijk voor het schoonhouden van de woning, uw buitenruimte en eventuele gemeenschappelijke ruimten en achterpaden.

10.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals deze van overheidswege is vastgesteld.

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

10.2

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

10.3

Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het schoon en opgeruimd houden van de gemeenschappelijk ruimten. Aan deze verplichting dient huurder 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, kan door verhuurder op de huurder verhaald worden.

10.4

De huurder moet de woning naar redelijke maatstaven schoonhouden. De huurder moet het eventueel bij de woning behorende balkon goed onderhouden en schoonhouden en deze uitsluitend als balkon gebruiken.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 11

TBV Wonen is verantwoordelijk voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie. U hebt geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie. Dringende werkzaamheden en renovatie vinden gewoonlijk plaats op werkdagen na aankondiging van het tijdstip. Sommige dringende werkzaamheden kunnen in het weekeinde plaats vinden. U staat werkzaamheden in uw eigen woning en aangrenzende woningen toe.

11.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

11.2

De huurders van begane grondwoningen zijn verplicht vanwege periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastliggende woningen, zoals o.a. glasbewassing, de daartoe aangestelde personen toegang te verlenen tot hun erf. Afspraken hierover moeten door de betreffende partijen in alle redelijkheid worden nageleefd.

11.3

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

11.4

U werkt mee aan renovatie of sloop als de verhuurder een redelijk voorstel doet.

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 conform artikel 255 boek 7:4 BW 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.

11.5

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

Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het uitvoeren van werkzaamheden in het gehuurde toelaten. Huurder kan hierbij vragen om hun legitimatie.

11.6

Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 11.4 van deze voorwaarden.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 12

Veranderingen in uw woning die gemakkelijk en met weinig kosten ongedaan zijn te maken, mag u in principe zonder toestemming aanbrengen. Voor alle andere veranderingen heeft u vooraf schriftelijke toestemming nodig.

Alle veranderingen of toevoegingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van TBV Wonen zijn aangebracht, moet u na de eerste mededeling van TBV Wonen ongedaan maken.

Daarnaast bent u verplicht, voor eigen rekening, de door u aangebrachte veranderingen of toevoegingen na de eerste mededeling van TBV Wonen te verwijderen als dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende of renovatiewerkzaamheden.

U heeft zelf het volledige onderhoud aan de door u aangebrachte veranderingen of toevoegingen en moet zelf gebreken hieraan verhelpen. U bent aansprakelijk voor schades die voortvloeien uit door u aangebrachte veranderingen of toevoegingen. Ook bent u verantwoordelijk voor claims van derden.

12.1

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 heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

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. Hieronder wordt in dit artikel in ieder geval verstaan:

- aanbouwen, bijbouwen of verbouwen
- wegbreken
- het aanbrengen van verfraaiingen, zoals balkenplafond, schroten, steenstrips e.d.
- het treffen van isolatievoorzieningen
- het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals plavuizen, parket, tegels e.d.
- het aanbrengen van buitenzonwering, luiken e.d.
- het plaatsen van schuttingen, volières, kippenhokken e.d.
- het plaatsen van bergingen

12.2

De verhuurder zal de in artikel 12.1 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 tegenover derden.

Voor de buitenzijde van de woning geldt dat huurder niet het klusrecht heeft zo is weergegeven in artikel 215 lid 2, 3, 4 en 5 van boek 7:4 BW. De huurder heeft derhalve voor de buitenzijde niet het wettelijke klusrecht. De verhuurder kan een verandering/toevoeging aan de inrichting of gedaante aan de buitenzijde van het gehuurde weigeren.

12.3

Verhuurder zal zijn beslissing binnen acht weken schriftelijk en, in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder meedelen.

12.4

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen en wijze van uitvoering;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- sociaal verhuurderschap (de door verhuurder te realiseren doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting)
- de belangen van verhuurder, waaronder de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders;
- het gewenste architectonische gevelbeeld of de omschreven kwaliteit van de woonomgeving

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.

12.5

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

12.6

Huurder is niet verplicht veranderingen die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij verhuurder ongedaanmaking nadrukkelijk heeft bedongen bij het verlenen van zijn toestemming, de verandering niet in goede staat is - dit ter beoordeling van de verhuurder - of huurder niet heeft voldaan aan de in lid 4 genoemde voorwaarden.

12.7

Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde in principe geheel voor eigen rekening en risico aan. 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.

12.8.

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.

12.9

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.

12.10

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.

12.11

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 hier - toe 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 en het recht van informatievoorziening - naar oordeel van de verhuurde - niet beschadigd is.

12.12

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

De beëindiging van de huur

Artikel 13

U kunt de huurovereenkomst van uw woning zonder opgaaf van reden schriftelijk opzeggen. Dit kan op elke werkdag van de maand. Als de laatste dag valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt de overeenkomst opgezegd op de eerstvolgende werkdag daarna. De opzeggingstermijn is minimaal 1 maand.

13.1

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 opzeggingsbrief 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.

13.2

Huurder kan de huurovereenkomst altijd door opzegging per de eerste van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

13.3

Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste 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.

13.4

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.

13.5

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

13.6

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.

13.7

U bent verplicht - indien u heeft opgezegd - belangstellenden (de nieuwe huurder of soms de koper) de gelegenheid te geven de woning te bezichtigen.

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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 14

U levert uw woning tijdig, leeg en in goede staat op. Zo niet, dan zijn de kosten voor reparaties of leeghalen van de woning voor u.

Ook schade ontstaan door uw nalatigheid, is voor uw rekening. Zaken die u in de woning achterlaat mag TBV Wonen verwijderen en hoeft zij niet te bewaren of op te slaan. De kosten voor de verwijdering zijn voor uw rekening.

Dit geldt niet voor roerende zaken die zijn overgenomen door de nieuwe huurder, als TBV Wonen hiervan schriftelijk op de hoogte is gebracht en TBV Wonen een handtekening voor akkoord heeft gezet.

14.1

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.

14.2

Voor de huur afloopt, bekijkt u samen met TBV Wonen de staat van de woning. De opzichter van TBV Wonen maakt een rapport waarin staat welke werkzaamheden u moet uitvoeren. Doet u dit niet (of niet op tijd), dan voert TBV Wonen het herstel uit op uw kosten. U kunt in sommige gevallen met TBV Wonen afspreken dat de huurovereenkomst een aantal huurdagen later eindigt. Voor deze extra dagen moet u wel huur betalen. Voert u het herstel niet uit (of niet op tijd), dan herstelt TBV Wonen dit op uw kosten.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, als mede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit opnamerapport.

Als het gehuurde niet binnen de - in het in dit lid genoemde opnamerapport - gestelde redelijke termijn in goede staat is gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstelwerkzaamheden die in het opnamerapport staan uit te voeren op kosten van de huurder.

14.3

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 12.4, 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, tenzij verhuurder bij het verlenen van de toestemming schriftelijk of anderszins anders heeft bedongen;
- huurder dient in het gehuurde alle documenten die betrekking hebben op de veranderingen, zoals bouwtekeningen, vergunningen, onderhoudsdocumenten, garantiebewijzen en aankoopbewijzen achter te laten.

14.4

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. De huurder die het gevolg is van nog door de vertrekkende huurder te verrichten herstelwerkzaamheden komt voor rekening van de vertrekkende huurder.

14.5

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 schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven en verhuurder dit voor akkoord heeft ondertekend.

14.6

Als een huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee volle kalendermaanden na het overlijden geen erfgenamen bij de verhuurder, is de verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. De verhuurder is bevoegd alle zich in de woning aanwezige zaken te verwijderen zonder dat de verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

14.7

Bij feitelijke ontruiming en verlating van het gehuurde vóór het einde van de huur en zonder formele ter beschikking stelling aan de verhuurder, is de huurder aansprakelijk voor de schade die ontstaat als derden zonder toestemming van verhuurder het gehuurde in gebruik nemen/betreden.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 15

U bent aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde. De wet geeft aan dat alle schade die aan het gehuurde ontstaat tijdens de huurperiode waarschijnlijk door de schuld van de huurder (of anderen waar de huurder sowieso voor aansprakelijk is) is ontstaan. Dit betekent dat als de huurder stelt dat het niet zijn schuld is, de huurder dit moet aantonen. Wordt dit niet aangetoond dan ligt de aansprakelijkheid bij de huurder. De wet heeft dit zo geregeld omdat de huurder tijdens de periode van de huurovereenkomst de woning bewoont en gebruikt.

Bij brand is de huurder aansprakelijk. TBV Wonen heeft een brandverzekering. Als deze de schade betaalt, hoeft de huurder dit niet te doen. Een brandverzekeraar zal in principe ook niet gaan verhalen op de huurder.

Dit betekent overigens dat als een verzekeraar niet betaalt/of niet geheel uitbetaalt TBV Wonen de huurder aansprakelijk kan stellen.

15.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

15.2

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 16

U betaalt de huurprijs op tijd en volledig.

16.1

Huurder is in verzuim als een termijn verloopt en als huurder zijn verplichting ten aanzien van de verhuurder niet meer nakomt. Het gaat hier onder andere om huurtermijnen en de oplevertermijn bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

16.2

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 de daaruit voortvloeiende kosten die op basis van de wet- en regelgeving mogen worden doorberekend voor rekening van die ene partij. Is de partij die in verzuim verkeert een natuurlijk persoon, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, dan is een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het daar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

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

16.3.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 17

Soms betaalt TBV Wonen belastingen voor u aan bijvoorbeeld de gemeente die voor uw rekening zijn. Bijvoorbeeld afvalstoffenheffing. Deze belasting moet u dan aan TBV Wonen terugbetalen. Als u het niet eens bent met de belastingheffing moet u daarvoor bezwaar maken bij degene die de belasting heft (bijvoorbeeld de gemeente).

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn deze kosten voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Afnemen energie

Artikel 18

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

Overige bepalingen

Artikel 19

19.1

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.

19.2

De huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie en justitie etc.) om bij handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

19.3

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.

19.4

Als er woningen in het gebouw of complex waarvan de gehuurde woning deel uitmaakt worden verkocht en wordt gesplitst in appartementsrechten, moet u zich houden aan de verplichtingen en aan de extra regels die gelden bij een Vereniging van Eigenaars (VvE). U bent verplicht besluiten van de VvE na te leven. TBV Wonen moet u zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen van deze besluiten.

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. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

19.5

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

19.6

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden