

Welkom Thuis

Welkom thuis



De huurovereenkomst

De huurovereenkomst is het officiële document waarin de afspraken tussen u en ons staan vermeld. In de Algemene Huurvoorwaarden staan uw rechten en plichten omschreven. In deze folder staan deze kort omschreven.

U bewoont zelf het huis

Voor uw huis geldt de zogenaamde zelfbewoningplicht. Dat betekent dat u bij de gemeente ingeschreven staat op dit adres, hier zelf in woont en dat het huis uw hoofdverblijf is. U mag hier natuurlijk samen met een partner en andere gezinsleden wonen.

Alle huurders dezelfde rechten en plichten

Heeft u samen met bijvoorbeeld uw partner de huurovereenkomst getekend, dan heeft u beiden dezelfde rechten en plichten. Als één van u verhuist, dan zegt hij of zij zijn of haar deel van de huurovereenkomst op. Alleen dan vervalt de aansprakelijkheid en betaalt de overgebleven huurder de volledige huur en servicekosten. U blijft beiden verantwoordelijk voor de eventueel bestaande huurschuld.

U gebruikt het huis goed

U gebruikt het huis en de eventuele gemeenschappelijke ruimten alleen waar ze voor bedoeld zijn. Uw huis is aangesloten op gas, water en elektra. Alleen dan kunt u het huis in goede staat houden.

Uw tuin is netjes

Uw tuin maakt een verzorgde indruk en levert geen gevaar of hinder op voor anderen. U maait het gras regelmatig, verwijdert onkruid, snoeit heggen en bomen en onderhoudt de schutting.

Gemeenschappelijke ruimten zijn leeg

Woont u in een appartement, dan zorgt u ervoor dat de gemeenschappelijke paden, galerijen of andere gemeenschappelijke ruimten leeg zijn. Zo is de kans op brand kleiner en is de toegang goed voor bewoners en hulpdiensten.

Wij moeten soms naar binnen

Er zijn situaties waarin een medewerker van ProWonen of iemand die werkzaamheden voor ProWonen uitvoert uw huis of garage in moet. Vraag, voordat u iemand binnen laat, eerst naar zijn legitimatie. Wij maken de meeste bezoeken van tevoren bij u bekend.

U betaalt op tijd

U maakt altijd de volledige huur over op de eerste van de maand, ook als u nog geld van ons krijgt. Ook servicekosten betaalt u maandelijks vooraf. Elk jaar bekijken we of u voor de servicekosten nog moet bijbetalen of geld terugkrijgt.

Schade aan het huis

U doet er alles aan om schade aan het huis te voorkomen. Is er toch schade of dreigt er schade te ontstaan, meld dit dan zo snel mogelijk. U bent verantwoordelijk voor de schade die u, uw huisgenoten of huisdieren veroorzaken.

U heeft een inboedelverzekering

Is er schade ontstaan aan uw inboedel door blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil en natuurrampen? U bent hiervoor zelf verantwoordelijk. Sluit daarom een goede inboedelverzekering af! Waren wij op de hoogte van een gebrek aan het huis en wij hebben er niets aan gedaan nadat u het heeft gemeld? Dan vergoedt ProWonen de schade aan uw inboedel wanneer het is ontstaan door dat gebrek.

U wilt iets veranderen aan het huis

U kunt binnen in uw huis veranderingen en toevoegingen aanbrengen. Voor sommige veranderingen vraagt u toestemming aan. U verandert niets aan het huis dat gevaar, overlast of hinder oplevert voor omwonenden en anderen. Wilt u aan de buitenkant iets veranderen of toevoegen? Vraag dan altijd toestemming aan. Voor het inrichten van een tuin heeft u geen toestemming nodig.

U bent verantwoordelijk

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verzekering van de zelf aangebrachte veranderingen. Veranderingen die aan het huis 'vast' zitten zoals een eigen keuken, vast parket of een zonnescherm kunt u bij uw inboedelverzekering meeverzekeren.

Reparaties en onderhoud

U mag verwachten dat het huis, de keuken, de badkamer en het toilet goed worden onderhouden. Wanneer we werkzaamheden uit willen (laten) voeren, krijgt u hierover vooraf bericht. U doet zelf het volgende:

- Sausen, behangen en schilderen binnenshuis.
- Plamuren van schroef-/spijkergaatjes in wanden. Gaat het om groter stucwerk dan doen wij dit.
- Egaliseren van ondervloeren.

Servicefonds

U bent verantwoordelijk voor de vakkundige reparatie van kleine gebreken. Bent u niet handig om reparaties aan bijvoorbeeld een lekkende kraan of een kapotte lichtschakelaar uit te voeren? Word dan lid van het Servicefonds! Is er iets stuk, dan doet u een reparatieverzoek op www.prowonen.nl/mijnprowonen. Reparaties, onderhoud en gevolgschade die het gevolg zijn van nalatigheid of van opzettelijke vernieling zijn voor uw eigen rekening. Bijvoorbeeld wanneer u de ramen open laat staan bij storm.

Glasfonds

Het vervangen van een kapotte ruit is duur, zeker als het over dubbelglas gaat. Wanneer u een huis van ons huurt, bent u automatisch lid van het Glasfonds. Kijk nog even of u een opstalverzekering heeft waarmee u ook verzekerd bent tegen glasschade. Dubbel betalen is zonde!

Veranderingen aan de woning

U kunt binnen in uw huis veranderingen en toevoegingen aanbrengen. Voor sommige veranderingen vraagt u toestemming aan. U verandert niets aan het huis dat gevaar, overlast of hinder oplevert voor omwonenden en anderen. Wilt u aan de buitenkant iets veranderen of toevoegen? Vraag dan altijd toestemming aan. Voor het inrichten van een tuin heeft u geen toestemming nodig.

Verantwoordelijkheid

U bent verantwoordelijk voor het onderhoud en de verzekering van de zelf aangebrachte veranderingen. Dat geldt ook als de verandering tijdelijk moet worden verwijderd omdat wij onderhoud uitvoeren. Veranderingen die aan de woning 'vast' zitten zoals een eigen keuken, vast parket of een zonnescherm kunt u bij uw inboedelverzekering meeverzekeren.

U verandert niets aan de woning dat gevaar, overlast of hinder oplevert voor omwonenden en anderen. Wilt u aan de buitenkant van uw woning iets veranderen of toevoegen? Vraag dan altijd toestemming aan. Voor het inrichten van een tuin heeft u geen toestemming nodig.

Overlast

Waar mensen wonen, kan overlast ontstaan. En wat u heel gewoon vindt, is voor uw buurman misschien wel heel vervelend. Zorg er voor dat uw omgeving geen last heeft van u, uw huisgenoten, huisdieren of uw bezoek. Is er naar uw idee overlast in uw buurt? Praat eerst zelf met de burens. Komt u er samen niet uit? Schakel dan Buurtbemiddeling in.

Er is meer aan de hand

Helpt Buurtbemiddeling niet of wordt er overlast veroorzaakt doordat er sprake is van verslaving, psychische stoornis, opvoedproblemen of een andere ernstige situatie? Neem dan contact op ProWonen. Wanneer het nodig is, schakelen wij een professionele hulpverlener in. Wanneer u een situatie meldt, doe dit dan bij voorkeur niet anoniem. Dan kunnen wij u vertellen wat er met uw melding wordt gedaan. Uw gegevens worden natuurlijk vertrouwelijk behandeld.

Verdovende middelen

Het telen, maken, verwerken, verkopen en verhandelen van verdovende middelen brengt een grote kans op overlast en gevaar met zich mee. Daarom is dit absoluut niet toegestaan in of bij uw huis of garage. Doet u dit wel, dan ontbinden we de huurovereenkomst.

Verhuizen

Gaat u verhuizen? U kunt de huur dan op elke werkdag van de maand opzeggen. De dag dat u uiteindelijk de sleutels inlevert is de definitieve einddatum. Deze einddatum is ten minste een maand later dan de opzegging. Een van onze medewerkers informeert u tijdens het verhuisadvies hoe u het huis oplevert, welke veranderingen u mag laten zitten en hoe u zaken voor overname aanbiedt aan een nieuwe bewoner.



Algemene Huurvoorwaarden ProWonen

Inhoudsopgave

- Artikel 1:** Algemene bepalingen
- Artikel 2:** Huurprijs en bijkomende kosten
- Artikel 3:** De algemene verplichtingen van verhuurder
- Artikel 4:** De algemene verplichtingen van huurder
- Artikel 5:** De herstellingen door huurder
- Artikel 6:** Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder
- Artikel 7:** Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
- Artikel 8:** Schade en aansprakelijkheid
- Artikel 9:** De beëindiging van de huurovereenkomst
- Artikel 10:** De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
- Artikel 11:** Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
- Artikel 12:** Overige bepalingen

Artikel 1: Algemene bepalingen

- 1.1** Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2** Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3** Wijzigingen in deze huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.4** De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

Artikel 2: Huurprijs en bijkomende kosten

- 2.1** Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.2** De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de, in artikel 1.4, bedoelde huur-rechten gezamenlijk. Als de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder vóór 1 juli aan huurder een overzicht van de in het voorgaande jaar naar soort uitgesplitst in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten worden daarbij door de verhuurder met de huurder verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen wordt het beleid van de Huurcommissie gevolgd.

2.4 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan 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, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

2.5 Als verhuurder het servicekostenpakket wil wijzigen, is huurder gebonden aan deze wijziging en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als:

- a.** die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en;
 - b.** tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.
- Wanneer verhuurder schriftelijk heeft kennis gegeven dat overeenstemming

is bereikt met tenminste 70% van de huurders, kan een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

2.6 Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening behalve als de verhuurder zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken niet nakomt.

Artikel 3: De algemene verplichtingen van verhuurder

3.1 Verhuurder stelt op de ingangsdatum van de huur het gehuurde in goede staat van onderhoud ter beschikking aan de huurder.

3.2 Verhuurder is verplicht op verlan- gen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit on- mogelijk 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.

Artikel 4: De algemene verplichtingen van huurder

4.1 Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde zoals het een goed huur- der betaamt.

4.2

a. Huurder gebruikt het gehuurde gedurende de huurtijd daadwerkelijk zelf als woonruimte voor hem en

leden van zijn huishouden en heeft er zijn enige hoofdverblijf. Hij gebruikt en onderhoudt het gehuurde, waar- onder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestem- ming en wijzigt deze bestemming niet.

Huurder is verplicht zich aan te sluiten op gas, water en elektra.

- b.** Het is niet toegestaan, zonder voor- afgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een bedrijf te voeren vanuit het gehuurde en gemeen- schappelijke ruimten.
- c.** Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trap- penhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en par- keerterreinen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

4.3 Huurder veroorzaakt geen over- last of hinder aan omwonenden vanuit het gehuurde en vanuit de directe omgeving van het gehuurde. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Onder overlast wordt in ieder geval verstaan het veroorzaken van geluidshinder, stankoverlast en vervuiling, overlast als gevolg van drugsgebruik of drugshandel, alcohol- gebruik, (huis)dieren die overlast ver- oorzaken, gedragingen die het gevoel van onveilig- heid van omwonenden vergroten en gedragingen die inbreuk

maken op de privacy van omwonenden. Hieronder wordt tevens verstaan dat de doorgang over gemeenschappelijke paden, galerijen of andere ruimten niet wordt belemmerd door middel van het plaatsen van obstakels en dergelijke. Huurder doet afstand van de goederen die hij in de gemeenschappelijke ruimte heeft achter gelaten. Na in kennis stelling en sommatie aan de huurder verwijdert verhuurder in geval van in gebreke blijven van huurder, bedoelde goederen. De kosten die deze verwijde- ring met zich mee brengt zijn voor reke- ning van de huurder.

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

4.5 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, aan derden in gebruik te geven of derden bij zich te laten inwonen. Een verzoek tot toestem- ming moet schriftelijk worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderuur- prijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Als huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofd-

verblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder moet afdragen.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde of derden bij zich te laten inwonen wordt die toestemming door verhuurder gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

4.6 Het is huurder niet toegestaan om strafbare feiten in of vanuit het gehuurde te plegen. Daaruit voortvloeiend is het niet toegestaan:

- hennep of soortgelijke gewassen te (doen) telen, drogen of knippen;
- onder de Opiumwet vallende middelen te vervaardigen, te verwerken, te verkopen, te verhandelen, aanwezig te hebben, of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld.

Overtreding van dit verbod kan voor verhuurder reden zijn de huurovereenkomst direct te ontbinden.

4.7 Het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde gevaarlijk grote hoeveelheden milieubelastende stoffen op te slaan of te bewaren, zoals asbest of asbesthoudende voorwerpen, chemicaliën, benzine of vuurwerk.

4.8 Als tot het gehuurde een tuin, erf, oprit of erfafscheiding behoort, is huurder verplicht deze zodanig aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven, dat het geheel een verzorgde indruk maakt en geen gevaar of hinder voor derden veroorzaakt.

4.9 Het is huurder niet toegestaan auto's, aanhangers, caravans en dergelijke te stallen op de bij de woning behorende grond voor zover deze zich bevindt voor de voorgevelrooilijn of op tot gezamenlijk gebruik bestemde paden en stroken. Op een oprit mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet meer dan één auto of aanhanger of caravan behorende grond voor zover deze zich bevindt voor de voorgevelrooilijn of op tot gezamenlijk gebruik bestemde paden en stroken. Op een oprit mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet meer dan één auto of aanhanger of caravan

4.10 Maakt het gehuurde deel uit van een complex van meerdere zelfstandige woningen, bijvoorbeeld een appartementsgebouw of een flatgebouw, dan brengt de huurder een zodanige vloerbedekking aan in het gehuurde, zodat er sprake is van voldoende geluiddemping, om hinder dan wel overlast te voorkomen voor de bewoners van die woningen die eveneens deel uitmaken van het complex.

4.11 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de split-

singsakte, statuten en (huishoudelijke) reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

Artikel 5: De herstellingen door huurder

5.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.

5.2 Huurder voert alle te verrichten werkzaamheden vakkundig uit en neemt daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht.

5.3 Als verhuurder de huurder schriftelijk gesommeerd heeft om zijn onderhoud- en reparatieplicht te voldoen en huurder in gebreke blijft, zal verhuurder de benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit (laten) voeren. Huurder verplicht zich deze kosten te voldoen, tenzij deze kosten naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn.

5.4 Huurder en verhuurder kunnen overeenkomen dat een deel van de kleine herstellingen worden uitgevoerd door verhuurder, waarbij de kosten ten laste komen van het servicefonds en/of glasfonds van verhuurder. Huurder betaalt hiervoor een maandelijke bijdrage.

Artikel 6: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

6.1 Huurder staat alle dringende werkzaamheden toe aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan.

6.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs wegens verminderd woongenot of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij dit voorafgaand aan de renovatie anders is overeengekomen.

6.3 In verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden, dan wel in verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden laat huurder de verhuurder, na legitimatie, in het gehuurde toe. Onder verhuurder wordt mede verstaan door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.4 Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd.

Als huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders aantoonbaar met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hier-

aan gebonden. Huurder verleent dan alle medewerking bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

7.1 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 als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen en voor alle veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Dit is niet nodig voor de inrichting als siertuin.

7.2 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 geeft bij het verlenen van

toestemming aan of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

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

7.4 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.

7.5 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.

7.6 De kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen van door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of het complex waarvan het gehuurde uitmaakt, komen voor rekening en risico van huurder. Daarin is het niet van belang of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaak toestemming heeft verleend.

7.7 Het is huurder niet toegestaan op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen.

Artikel 8: Schade en aansprakelijkheid

8.1 Huurder meldt ontstane dan wel dreigende schade en gebreken aan het gehuurde, door welke oorzaak dan ook, onmiddellijk aan de verhuurder.

8.2 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast en vorst en dergelijke calamiteiten.

8.3 De huurder is aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

Dit geldt ook voor schade veroorzaakt door huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en, in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

8.4 Verhuurder is tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, als het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan huurder is toe te rekenen, alsmede als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toenkende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

8.5 Verhuurder is niet aansprakelijk

voor de schade die huurder lijdt, veroorzaakt door schade aan het gehuurde door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlust, molest en andere calamiteiten.

Artikel 9: De beëindiging van de huurovereenkomst

9.1 De huurovereenkomst eindigt onder andere door:

- opzegging door de huurder;
- opzegging door de verhuurder, gevolgd door akkoord van de huurder;
- wederzijds goedvinden;
- uitspraak door de rechter.

9.2 Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt schriftelijk bij aangezekende brief of deurwaardersexploot.

9.3 De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op welke grond dan ook, tegen elke werkdag van een kalendermaand. Huurder neemt een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht.

9.4 De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met vermelding van een of meer in de wet genoemde opzeggingsgronden. De opzeggingsstermijn bedraagt minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd, met een maximum van zes maanden.

9.5 Om de huurovereenkomst ten

aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

9.6 Als het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, 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. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan per omgaande schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 10: De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

10.1 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. Indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde

staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd. Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder, behoudens tegen-bewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

10.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde. Huurder stelt verhuurder daartoe in de gelegenheid.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden wordt een inspectierapport gemaakt, waarin staat welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.

10.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2 en 7.4, door huurder ongedaan worden gemaakt.

b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.

c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken.

10.4 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

10.5 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 kennis gegeven.

10.6 Huurder is gedurende de opzegtermijn verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

10.7 Als huurder na ontbinding van de huurovereenkomst door de kantonrechter het gehuurde heeft verlaten, is verhuurder niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, ten aanzien van goederen van huurder, direct of indirect voortvloeiende uit de gerechtelijke ontruiming.

Artikel 11: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

11.1 Als één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

11.2

a. Als één van de partijen een uit hoofde van deze huurovereenkomst 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.

b. Daarnaast is de partij die conform lid a in verzuim verkeert een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, 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 daarin opgenomen minimumbedrag van €40,00 verschuldigd is.

Artikel 12: Overige bepalingen

Als een artikel 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 alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze folder vragen? Lees dan ook een van deze folders. U vindt ze op onze website.



www.prowonen.nl

Tedinkweide 2
7271 RD Borculo
T (0545) 28 50 00
E contact@prowonen.nl

Colofon

Deze brochure is een uitgave van ProWonen.
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Vormgeving

Rob van der Loos Ontwerper, Lichtenvoorde

Fotografie

Hans Prinsen, Varsseveld

Druk

Maarse Drukwerk, Eibergen

Beschikbaar
en betaalbaar

Verduurzamen

Eigentijdse
dienstverlening

Specifieke
doelgroepen