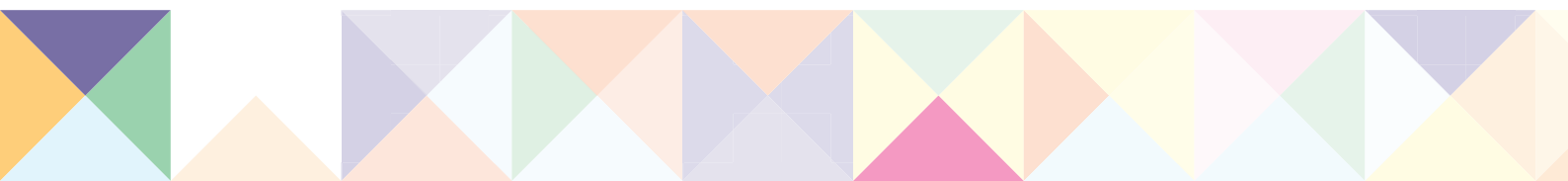


Algemene Huurvoorwaarden

Inhoud

1.	Toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
2.	Meer dan één huurder	3
3.	Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	3
4.	Huurprijs en servicekosten	4
5.	Algemene verplichtingen van verhuurder	4
6.	Algemene verplichtingen van huurder	5
	6.1 Betaling huurprijs en servicekosten	5
	6.2 Bestemming en gebruik	5
	6.3 Leefbaarheid	7
	6.4 Verbodsbepalingen	8
	6.5 Gegevens servicedesk	8
7.	Herstellingen door huurder	9
8.	Uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder	10
9.	Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	10
10.	Beëindiging van de huur	11
11.	Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	12
12.	Aansprakelijkheid van huurder	13
13.	In verzuim zijn van huurder en verhuurder	14
14.	Beperkte coöptatie	14
15.	Overige bepalingen	14
16.	Klachten en geschillen	15



1. Toepassingsbereik van deze voorwaarden

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.

2. Meer dan één huurder

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing in het geval er sprake is van een twee- of meerpersoonshuishouden conform artikel 3 van de huurovereenkomst.
2. 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.
3. De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
4. 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.
5. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

3. Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

1. De verhuurder zal het gehuurde aan de huurder op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.
2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is een beschrijving van het gehuurde opgemaakt welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst en is ontvangen door beide partijen.
3. Huurder wordt geacht het gehuurde conform omschrijving in goede staat te hebben aanvaard, behoudens voor zover huurder binnen zeven kalenderdagen na de aanvang van de huur schriftelijk melding maakt van gebreken ten aanzien van de goede staat van het gehuurde.

4. Huurder wordt geacht de verhuurder een periode na aanvang van de huurovereenkomst de tijd te geven om eventuele schriftelijk gemelde gebreken in het gehuurde te verhelpen. De genoemde periode is gerelateerd aan de aard van het gebrek.

4. Huurprijs en servicekosten

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorafgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks 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.
3. 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel.
4. Huurder verbindt zich de servicekosten, die naar evenredigheid voor zijn rekening komen, te voldoen onafhankelijk van de vraag of hij van de betreffende voorzieningen een evenredig gebruik maakt.

5. Algemene verplichtingen van verhuurder

Verhuurder is verplicht op verlangen 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, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

6. Algemene verplichtingen van huurder

6.1 Betaling huurprijs en servicekosten

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 rekeningnummer NL37BNGH0285165623 ten name van Stadswonen Rotterdam onder vermelding van het adres van het gehuurde.
2. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim. Huurder krijgt een herinnering waarbij direct € 10,- administratiekosten in rekening worden gebracht.
3. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.2 Bestemming en gebruik

1. Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als woonruimte voor hem zelf (en leden van zijn huishouden in het geval van een woonruimte bestemd voor een meerpersoonshuishouden) bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gezamenlijke en gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gezamenlijke ruimten worden ruimten verstaan zoals keuken en sanitair, welke met meerdere personen gedeeld worden als gevolg van het collectieve voorzieningenpakket. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
3. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde onder te verhuren of aan een derde in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

4. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.
5. Indien er sprake is van een zelfstandige woonruimte zal voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde toestemming door verhuurder gegeven worden, mits huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.
6. Het is huurder niet toegestaan een onderhuurprijs te vragen hoger dan de geldende huurprijs, welke de kale huurprijs en de servicekosten omvat zoals in de huurovereenkomst omschreven.
7. Onderhuur is in de maand van opzegging niet toegestaan.
8. Verhuurder kan aan haar toestemming voor onderhuur voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zijn terug te vinden op de website van de verhuurder.
9. Gastverblijf is niet langer dan drie dagen per maand toegestaan, voor een langer verblijf is toestemming van verhuurder nodig. Huurder dient daarvoor schriftelijk toestemming te vragen.
10. Huurder is er voor verantwoordelijk dat een eventuele onderhuurder of gast niet handelt in strijd met enige bepaling van de Huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden.
11. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren (zie eveneens artikel 6.4.1 van deze voorwaarden) of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gezamenlijke en gemeenschappelijke ruimten bevinden.
12. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
13. Het is huurder verboden om overmatig alcohol en drugs te gebruiken in het gehuurde.
14. De individuele huurders van een wooneenheid dragen samen verantwoordelijkheid voor de gezamenlijke ruimten.

6.3 Leefbaarheid

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 de huurder komen.
2. Huurder zal iedere door hem geconstateerde bron van onveiligheid onverwijld melden aan zijn medebewoners en verhuurder.
3. Huurder zal erop toezien, dat de veiligheid in het woongebouw wordt gehandhaafd en dat de aanwezige brandpreventieve voorzieningen, brandalarm- en brandblusmiddelen in staat van gereedheid blijven. Het is huurder verboden om oneigenlijk gebruik of misbruik te maken van de brandblusmiddelen en brandpreventieve voorzieningen in het woongebouw.
4. 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 op meterstanden, hygiëne en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens Stadswonen Rotterdam aangewezen personen.
5. Huurder zal bij het betreden en het verlaten van het woongebouw steeds de deur achter zich sluiten.
6. Huurder zal tussen 22.00 en 08.00 uur de voor de nachtrust van omwonenden noodzakelijke stilte in acht nemen.
7. Huurder zal zijn huisvuil in de daarvoor bestemde containers deponeren en niet (tijdelijk) in het gehuurde opslaan.
8. 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. Indien de medehuurder, in het geval van woonruimte bestemd voor een twee- of meerpersoonshuishouden, de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.4 Verbodsbepalingen

1. Het is huurder verboden dieren te houden die omwonenden hinder of overlast bezorgen. Indien er sprake is van een onzelfstandige woonruimte is het huurder verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde dieren te houden. Indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van een woongebouw waar een wooncommissie aanwezig is, is de beoordeling van een verzoek daartoe in handen gegeven van de wooncommissie.
2. Het is huurder verboden om binnen het gehuurde licht brandbare, ontplofbare of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan, te bewaren of voorhanden te hebben.
3. Het is huurder verboden om in ruimten met een verkeersbestemming en/ of vluchtwegfunctie, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen al dan niet binnen de wooneenheid, meubilair, fietsen, dozen, kratten of goederen van welke aard ook te plaatsen of op te slaan. Verhuurder is derhalve gerechtigd om zonder dat daartoe enige voorafgaande waarschuwing of in gebreke stelling is vereist, goederen die in strijd met het hierboven gestelde de doorgang belemmeren te (doen) verwijderen, zonder dat er een bewaarplicht op komt te rusten.
4. Het is huurder verboden om ongebruikt of onbruikbaar meubilair en/of vervoermiddelen op te slaan of te stallen in of nabij het gehuurde.
5. Het is huurder verboden om voorwerpen uit of van het gehuurde te gooien.
6. Het is huurder verboden om fietsen, bromfietsen, motorrijwielen, auto's en dergelijke elders te stallen dan de daarvoor bestemde ruimten of plaatsen. Het is huurder dan ook verboden om benzinehoudende voertuigen binnen het gehuurde te plaatsen, met uitzondering van een door verhuurder daarvoor aangewezen ruimte.
7. Het is huurder verboden om vernielingen aan te richten aan en/of vandalisme te plegen op eigendommen van verhuurder, waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8. Het is huurder verboden spullen op te slaan in technische ruimten.

6.5 Gegevens servicedesk

1. De huurder beschikt over een persoonlijke account voor de 'Mijn omgeving' (servicedesk) op de website van de verhuurder, waarvoor aparte gebruiksvoorwaarden gelden (te vinden op stadswonenrotterdam.nl). De huurder verplicht zich dusdanig zorgvuldig om te gaan de (inlog)gegevens zodat toegang tot de genoemde account te allen tijde exclusief voorbehouden is aan de huurder.

2. Op de servicedesk zijn de (contact)gegevens door de huurder in te zien en te wijzigen. De huurder verplicht zich deze gegevens te allen tijde actueel te houden en dus direct een wijziging op de servicedesk door te voeren.
3. De verhuurder verstuurt haar communicatie en aanzeggingen ter attentie van haar huurders per e-mail en maakt weinig tot geen gebruik van berichtgeving via de post. De huurder verplicht zich daarom (de account van) het e-mailadres, zoals door de huurder vermeld onder de servicedesk, te allen tijde juist, exclusief, raadpleegbaar en beschikbaar te houden.
4. Wanneer de communicatie en/of aanzegging van de verhuurder niet aankomt op het bestemde e-mailadres van de huurder (een zogenaamde 'bounce') stuurt de verhuurder per direct een (eenmalig) bericht per post bestaande uit:
 - a. de mededeling van de teruggezonden mail;
 - b. de dringende oproep aan de huurder om via de servicedesk, conform artikel 6.5 lid 3, de gegevens bij te werken;
 - c. (een verwijzing naar) de betreffende berichtgeving.

7. Herstellingen door huurder

1. Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen zoals omschreven in de Wet (Besluit Kleine Herstellingen) en opgenomen in de brochure 'Onderhoudswijzer', welke is terug te vinden op de website van de verhuurder.
2. Via de servicekosten kan een aantal onder lid 1 genoemde verplichtingen van huurder afgekocht zijn. In die gevallen waar dit geldt, is dit vastgelegd in het servicekostenoverzicht dat als bijlage bij de huurovereenkomst is ondertekend.
3. De onder lid 1 genoemde verplichtingen van huurder welke niet conform lid 2 uit handen worden genomen, dienen door huurder zelf uitgevoerd te worden.
4. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

8. Uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden en veranderingen aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Indien verhuurder het woongebouw 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 woongebouw 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging plaats op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

9. Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

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.
2. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.
3. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

4. 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.
5. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
6. 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. Het is huurder niet toegestaan om voorzieningen dan wel (kunst)objecten aan buitenzijde van het gehuurde te bevestigen/plaatsen.
8. 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.

10. Beëindiging van de huur

1. Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geschiedt digitaal via de 'Mijn omgeving' (servicedesk) op de website van de verhuurder, per aangetekende brief of andere wettelijk toegestane middelen. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de opzegging per e-mail.
Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt te allen tijde schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
5. Indien huurder woont in een woonruimte bedoeld voor studerende aan een middelbare, hogere of wetenschappelijke onderwijsinstelling verplicht hij zich

maximaal in te spannen om vervangende woonruimte te vinden binnen zes maanden na uitschrijving van de studie aan de betreffende onderwijsinstelling.

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

11. Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Ten aanzien van door huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.3 door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

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, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

12. Aansprakelijkheid van huurder

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde, waartoe tevens de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed hierdoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens 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 bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
2. Indien er sprake is van een onzelfstandige woonruimte (conform artikel 2.1 van de huurovereenkomst) is de huurder hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gezamenlijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen (gebrek of schade) van zichtbare of onzichtbare schade aan het gehuurde of aan de zich daarin bevindende inventaris en voorzieningen, echter wel voor schade als gevolg van een gebrek (zie artikel 8 van deze voorwaarden).

13. In verzuim zijn van huurder en verhuurder

1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
2. De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

14. Beperkte coöptatie

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing in het geval er sprake is van onzelfstandige woonruimte conform artikel 2.1 van de huurovereenkomst.
2. De verhuurder is bevoegd om bij het aangaan van huurovereenkomsten voorrang te geven aan aspirant-huurders, die over een urgentieverklaring beschikken. Wanneer bij het vrijkomen van een woonruimte geen aspirant-huurders voorrang hoeven te genieten, worden de overgebleven huurders van de betreffende wooneenheid van een woongebouw in de gelegenheid gesteld hun voorkeur uit te spreken over de persoon van de nieuwe huurder, te kiezen vanaf een door de verhuurder te verstrekken kandidatenlijst.
3. Verhuurder behoudt zich het recht voor om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de door de zittende bewoners uitgesproken voorkeur, en dus de woonruimte aan een andere gegadigde te verhuren. De redenen kunnen in elk geval liggen in de voorwaarden die verhuurder stelt voor de passendheid van de kandidaat op basis van een doelmatig en rechtvaardig woonruimteverdelingsbeleid.
4. Door de bijzondere geaardheid van de urgentieplaatsingen is het voor verhuurder niet altijd mogelijk geruime tijd van tevoren kennis te geven van haar voornemen tot plaatsing buiten het coöptatiesysteem om.

15. Overige bepalingen

1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden of het Beheerreglement vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

2. Indien het woongebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
3. Indien de Beheerstructuur van toepassing is, is de huurder verplicht ten behoeve van de wooncommissie een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 31,00 (prijsniveau januari 2019, te indexeren volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per overtreding te betalen, indien hij enige bepalingen het boetereglement van de wooncommissie overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden en/of het Beheerreglement te handelen en onverminderd overige rechten op schadevergoeding van wooncommissie en/of verhuurder.
4. Tegen een opgelegde boete, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, kan in beroep gegaan worden bij de Commissie Beheerstructuur, zie hiervoor het Reglement Commissie Beheerstructuur welke is terug te vinden op de website van de verhuurder.

16. Klachten en geschillen

1. Indien huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van verhuurder, kan hij hierover schriftelijk een klacht indienen bij verhuurder. In dringende gevallen geldt dat klachten ook mondeling kunnen worden ingediend bij verhuurder.
2. Verhuurder is, buiten dringende gevallen, verplicht binnen zes weken na ontvangst van de schriftelijke klacht te reageren. Reageert verhuurder niet naar tevredenheid van huurder of niet binnen deze termijn, dan kan huurder zijn klacht voorleggen aan de Geschillenadviescommissie waarbij verhuurder is aangesloten. Dit moet huurder binnen twee maanden doen.
De termijn van twee maanden begint te lopen vanaf de datum van ontvangst van de reactie van verhuurder.
Indien verhuurder niet tijdig reageert, begint de termijn van twee maanden te lopen nadat zes weken zijn verstreken sinds de indiening van de klacht bij verhuurder.
3. Huurder is te allen tijde bevoegd het geschil aan de bevoegde rechter of huurcommissie voor te leggen, indien en voor zover zij wettelijk bevoegd zijn van het geschil kennis te nemen.
4. Indien de beheerstructuur van toepassing is, en de huurder zich niet kan verenigen met een handeling of nalaten van de wooncommissie, kan hij, conform het Reglement Commissie Beheerstructuur, de klacht voorleggen aan de Commissie Beheerstructuur, zie hiervoor het Reglement Commissie Beheerstructuur welke is terug te vinden op de website van de verhuurder.

