

# HUUR

## voorwaarden algemeen

### Heeft u een klacht? Kom ermeel!

Woningbedrijf Velsen wil u graag goed van dienst zijn. Toch gaat er wel eens iets mis. Dat horen wij dan graag van u. Kunnen wij samen zoeken naar een oplossing.

Voorbeelden van een klacht zijn:

- Als u niet tevreden bent over ons antwoord op uw vraag.
- Als u ontevreden bent over een handeling van een van onze medewerkers.
- Als uw reparatieverzoek niet of niet goed is afgehandeld.

Hoe en waar u terecht kunt met uw klacht staat in een aparte brochure 'Heeft u een klacht? Kom ermeel!'.

### Actief worden als bewoner

De Huurdersraad is de officiële vertegenwoordiging van alle huurders van Woningbedrijf Velsen en ondersteunt de bewonerscommissies. De Huurdersraad heeft een eigen website met persberichten, nieuwtjes en nuttige links: [www.huurdersraad-wbvelsen.nl](http://www.huurdersraad-wbvelsen.nl). De raad is ook telefonisch bereikbaar: (0255) 51 66 41. Er is ook een folder beschikbaar over het werk van de Huurdersraad en de bewonerscommissies: 'Uw mening telt!'

### Uw verhuurder

Woningbedrijf Velsen is de grootste verhuurder in de gemeente Velsen. Wij bezitten circa 6.800 woningen in Velsen. Wij bieden u een goed onderhouden woning in een leefbare woonomgeving. Als maatschappelijk ondernemer investeren wij in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening. Ons doel: goed wonen en leven in de kernen en wijken van de gemeente Velsen realiseren. Voor een brede doelgroep, en met name voor mensen in een kwetsbare positie.

### Contact

Actuele informatie over huren en wonen vindt u op onze website [www.wbvelsen.nl](http://www.wbvelsen.nl). U kunt daar terecht met al uw vragen, verzoeken en klachten.

bezoekadres	Lange Nieuwstraat 630 1971 GM IJmuiden (0255) 56 65 66 <a href="mailto:info@wbvelsen.nl">info@wbvelsen.nl</a>
postadres	Postbus 279 1970 AG IJmuiden



# Huurvoorwaarden algemeen

**Bij een huurcontract horen algemene voorwaarden. Het is geen makkelijke kost, maar wel noodzakelijk. De algemene voorwaarden bevatten de rechten en de plichten van de huurder en de verhuurder. Het zijn de 'kleine lettertjes' die van belang zijn als er zich problemen voordoen.**

## Artikel 1 Het 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.

## Artikel 2 Meer dan één huurder

- 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.
- De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 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.
- Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

## Artikel 4 Servicekosten

- Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar 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 geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.
- 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.
- 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 tenminste 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 tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

## Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

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. Zie ook artikel 7: 'De herstellingen door huurder'.

## Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor of uiterlijk op 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.
- Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huisvader betaamt.
- Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangs-

datum van de onderhuurovereenkomst. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

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

- 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 het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluid-demping is. (Ondervloeren die voldoen aan NEN-EN-ISO 140-8 en 717-2 geven een demping van 10dB als minimale waarde.)
- 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.
- 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.
- 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. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

- 6.10. 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 voorgaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

#### **Artikel 7** **De herstellingen door huurder**

- 7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen.
- 7.2. Huurder kan voor een deel van de kleine herstellingen een serviceabonnement afsluiten. De meeste kleine herstellingen worden dan door Woningbedrijf Velsen uitgevoerd.
- 7.3. Huurder moet de werkzaamheden vakkundig laten uitvoeren en de overheidsvoorschriften in acht nemen.

#### **Artikel 8** **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder**

- 8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3. 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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

#### **Artikel 9** **Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

- 9.1. 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 vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. In sommige gevallen is een vergoeding achteraf mogelijk (beleid zelfaangebrachte voorzieningen).
- 9.2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
  - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw
  - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
  - het onderhoud van de verandering
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 9.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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.

#### **Artikel 10** **De beëindiging van de huur**

- 10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarders-exploit.
- 10.2. 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 opzegtermijn van één maand in acht te nemen.

- 10.3. 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.
- 10.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5. 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.
- 10.6. Overlijden is geen directe eindiging van het huurcontract. Bij overlijden van de huurder eindigt de huur van rechtswege aan het einde van de tweede kalendermaand na de maand van overlijden.

#### **Artikel 11** **De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

- 11.1. 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.
- 11.2. 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. De eerste inspectie vindt plaats zo snel mogelijk nadat de verhuurder huuropzegging heeft ontvangen. Verhuurder kan na het eerste opnamerapport geen nieuwe zaken opvoeren die voor rekening van de huurder komen, tenzij de verhuurder deze gebreken de eerste keer niet had kunnen waarnemen of de gebreken na de eerste opname zijn ontstaan.

- 11.3. 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:
- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, 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.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.

#### **Artikel 12** **De aansprakelijkheid van huurder**

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 tegenover 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.

### Artikel 13

#### Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 13.1. 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.
- 13.2. 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 euro vermeerderd met het geldend btw percentage.

### Artikel 14

#### Overige bepalingen

- 14.1. 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 alsdan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- 14.2. 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 (huishoudelijke) reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen.

### Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van 27 euro (niveau 2010, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

### Artikel 16

#### Geschillen

Huurder kan zich in geval van onenigheid over doen en laten van verhuurder richten tot de Geschillencommissie van Woningbedrijf Velsen.