

Algemene huurvoorwaarden

Oosterpoort



Algemene huurvoorwaarden Oosterpoort

• Artikel 1	Inleiding	3
• Artikel 2	Meer dan één huurder	4
• Artikel 3	Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning	4
• Artikel 4	De huurprijs en de servicekosten	5
• Artikel 5	De algemene verplichtingen van Oosterpoort	6
• Artikel 6	Algemene verplichtingen van de huurder	7
• Artikel 7	Verplichtingen van huurder ten aanzien van het onderhoud en reparaties	9
• Artikel 8	Het uitvoeren van dringende reparaties en veranderingen aan de woning door Oosterpoort	12
• Artikel 9	Veranderingen aan de woning door huurder	14
• Artikel 10	Beëindiging huurovereenkomst	16
• Artikel 11	Terbeschikkingstelling van de woning door de huurder	17
• Artikel 12	Aansprakelijkheid huurder	19
• Artikel 13	Buitengerechtelijke kosten/boetebepaling	19
• Artikel 14	Inspraak en overleg	20
• Artikel 15	Overige bepalingen	21

Algemene huurvoorwaarden Oosterpoort

De algemene huurvoorwaarden zijn een onderdeel van de huurovereenkomst. Omdat in de algemene huurvoorwaarden veel juridische termen staan, zijn ze vaak moeilijk leesbaar. Bij elk artikel hebben we daarom een korte inleiding geschreven. Daarin leest u in begrijpelijke taal waar het artikel over gaat.

Let op: u kunt geen rechten ontlenen aan de inleidende teksten. We raden u daarom aan ook de artikelen van de algemene huurvoorwaarden goed door te lezen.

Onderstaand artikel is de inleiding op de algemene huurvoorwaarden. Hierin verklaren we veelgebruikte begrippen en leest u wanneer de algemene huurvoorwaarden geldig zijn.

Artikel 1 Inleiding

- 1.1 In deze algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:
- huurder: de natuurlijke persoon, die met betrekking tot een bepaalde woongelegenheden een huurovereenkomst is aangegaan met Oosterpoort;
 - Oosterpoort: Stichting Oosterpoort Wooncombinatie; verhuurder, die met betrekking tot een bepaalde woongelegenheden een huurovereenkomst is aangegaan met huurder;
 - woning: de woning inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten;
 - huurprijs: de prijs die de huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woning;
 - servicekosten: de werkelijke of naar redelijkheid geschatte kosten van de bijkomende leveringen en diensten, die door Oosterpoort ten behoeve van huurder worden verricht en die boven de huurprijs aan huurder in rekening worden gebracht;
 - prijs: het geheel van de betalingsverplichtingen van huurder.

- 1.2 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Vaak ondertekenen meerdere huurders de huurovereenkomst. Daarmee heeft elke ondertekenaar een aantal verplichtingen waarmee hij rekening moet houden, bijvoorbeeld bij het opzeggen van de huur. Alle huurders moeten hun handtekening zetten onder de opzegging. Doet een van de huurders dat niet, dan blijft de huurovereenkomst geldig voor hem of haar.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1 Indien de huurovereenkomst door meerdere personen is ondertekend, zijn deze personen ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.
- 2.2 Om de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders te doen eindigen, moet opzegging door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging niet door elk van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de achterblijvende huurder(s) ongewijzigd voort.

Als Oosterpoort u een woning toewijst, zorgt zij ervoor dat u op de afgesproken datum terechtkunt in de woning. Een medewerker zet samen met u de toestand van de woning op papier en u krijgt een kopie van dat rapport.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning

- 3.1 Oosterpoort zal op de daartoe overeengekomen datum de woning aan huurder ter beschikking stellen.

- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huur zal een beschrijving van het gehuurde worden opgemaakt (de inventarisatiestaat), waarin tevens is vermeld de staat waarin het gehuurde zich bevindt. Partijen ontvangen een door beide ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Als u een woning huurt, betaalt u huur en eventueel servicekosten aan Oosterpoort. Servicekosten zijn diensten die Oosterpoort (voornamelijk in complexen) levert en waarvoor u als huurder moet betalen. Is dit van toepassing op uw woning, dan betaalt u deze kosten maandelijks, in de vorm van een voorschot. Jaarlijks krijgt u een overzicht van de gemaakte kosten. Het verschil tussen de voorschotten en gemaakte kosten verrekenen we met u. Als het nodig is, passen we het maandelijks voorschot daarna aan. Oosterpoort kan de servicekosten wijzigen als minstens 70% van de betrokken huurders het daarmee eens is. Oosterpoort brengt de huurders schriftelijk op de hoogte van zo'n wijziging. Bent u het niet eens met zo'n wijziging? Dan kunt u dat voorleggen aan de rechter.

Artikel 4 De huurprijs en de servicekosten

- 4.1 De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van de wettelijke bepalingen.
- 4.2 Indien Oosterpoort in verband met de bewoning van het gehuurde zaken en/of diensten aan huurder levert, betaalt huurder maandelijks een voorschot op de terzake verschuldigde vergoeding (hierna: servicekosten). Jaarlijks verstrekt Oosterpoort aan huurder een gespecificeerd overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de berekeningswijze. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen door Oosterpoort met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor het door Oosterpoort ingestelde en op de huurovereenkomst vermelde rioolfonds, glasverzekering of serviceabonnement.
- 4.3 Nadat Oosterpoort deze afrekening/specificatie aan huurder heeft verstrekt, kan het maandelijks voorschotbedrag worden herzien.

- 4.4 Huurder verklaart zich akkoord met een voorstel van de andere partij, de servicekosten naar omvang of soort en het daarbij behorende voorschotbedrag te wijzigen, indien tenminste 70% van de bij de voorgestelde wijziging betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 4.5 Oosterpoort zal de huurders schriftelijk berichten of tenminste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Oosterpoort dat met tenminste 70% van de huurders overeenstemming is bereikt, een beslissing van de rechter vorderen of het voorstel redelijk is.

Oosterpoort heeft verplichtingen tegenover haar huurders. U kunt Oosterpoort daarom bijvoorbeeld benaderen bij gebreken aan de woning of bij overlastsituaties die veroorzaakt worden door een andere huurder. Oosterpoort zal doen wat zij kan om dit soort situaties op te lossen.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van Oosterpoort

- 5.1 Oosterpoort 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 haar zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
- 5.2 In gevallen van overlast van een andere huurder of huurders van Oosterpoort waaraan door de huurder in redelijkheid zelf geen einde kan worden gemaakt, kan van Oosterpoort worden verlangd te doen wat in haar vermogen ligt om de huurder te verlossen van de overlast, hem door een andere huurder aangedaan.

Als huurder heeft u ook verplichtingen tegenover Oosterpoort. Zo betaalt u de huur voor de betreffende maand steeds vooraf. U woont zelf in de woning en verhuurt de woning niet aan anderen. Voor stoffering en inrichting zorgt u zelf. U mag geen bedrijf beginnen in de woning en de woning niet gebruiken voor activiteiten die verboden zijn volgens de wet, zoals hennepsteelt. U veroorzaakt geen overlast en u houdt zich aan de woon- en leefregels die gelden voor bepaalde wooncomplexen. Tot slot geeft u relevante wijzigingen in uw gegevens door aan Oosterpoort, bijvoorbeeld bij echtscheiding, verhuizing of bij vertrek van één van de huurders.

Artikel 6 Algemene verplichtingen van de huurder

- 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 Oosterpoort aangegeven wijze.
- 6.2 Huurder zal de woning, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming gebruiken en onderhouden.
- 6.3 Huurder zal zolang de huur duurt de woning zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 6.4 Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Oosterpoort de woning in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren, of in gebruik geven aan derden, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan Oosterpoort dient af te dragen, onverminderd het recht van Oosterpoort aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 13.2 van deze voorwaarden.
- 6.5 Huurder dient er zorg voor te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

- 6.6 Huurder zal het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van Oosterpoort niet gebruiken of laten gebruiken voor het uitoefenen van een beroep of een bedrijf.
- 6.7 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.
- 6.8 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Indien het gehuurde deel uit maakt van een appartementsgebouw of complex dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 6.9 In verband met controle door Oosterpoort van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door Oosterpoort uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder Oosterpoort in het gehuurde toelaten. Onder Oosterpoort wordt mede verstaan: de door of namens Oosterpoort aangewezen personen. Deze bezoeken zullen, afgezien van spoedeisende situaties, alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.00 uur en van te voren worden aangekondigd.
- 6.10 Indien huurder in een woongebouw of wooncomplex woont, is hij verplicht zich aan de woon- en leefregels te houden die in het woongebouw of wooncomplex gelden.
- 6.11 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, neemt huurder de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht. Oosterpoort neemt deel aan de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren en behartigt de belangen van zowel de huurders als van Oosterpoort. Oosterpoort verplicht zich besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen. Huurder leeft besluiten ten aanzien van het gebruik van het gehuurde na.

- 6.12 Eindigt het huurrecht van huurder als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, dan is huurder verplicht daarvan schriftelijk mededeling te doen aan Oosterpoort, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang niet aan deze mededelingsplicht is voldaan, blijven beide partners aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. De mededelingsplicht is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- 6.13 Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht Oosterpoort hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.
- 6.14 Huurder is verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst zijn nieuwe adres (schriftelijk) aan Oosterpoort door te geven.

Als huurder zorgt u ervoor dat uw woning en woonomgeving schoon, opgeruimd en veilig zijn. Daar hoort eventueel ook de inrichting en het onderhoud van uw tuin en achterpaden bij. U gebruikt uw tuin alleen als siertuin. Samen met omwonenden bent u verantwoordelijk voor gemeenschappelijke ruimten, tuinen en achterpaden. Als het nodig is, maakt u bijvoorbeeld afspraken over schuttingen en planten. Schuttingen moeten van goed materiaal zijn en planten mogen geen overlast en schade veroorzaken. Kleine reparaties aan uw woning moet u in principe zelf betalen. Hebt u een serviceabonnement? Dan neemt Oosterpoort een aantal onderhouds- en servicewerkzaamheden van u over. U moet zelf maatregelen nemen om schade aan uw woning en woonomgeving (vooral door brand, water, storm en vorst) te voorkomen. Schade of dreigende schade moet u meteen aan ons melden, zodat we die zo snel mogelijk kunnen verhelpen.

Artikel 7 Verplichtingen van huurder ten aanzien van het onderhoud en reparaties

- 7.1 Huurder is verplicht de woning en de woonomgeving (waaronder ook wordt gerekend trappenhuizen, portalen en galerijen) genoegzaam

schoon te houden en meer in het bijzonder te waken voor vervuiling van woning en woonomgeving door deze op generlei wijze te laten vervuilen, bevuilen, bekladden, of er huisraad, wandelwagens, fietsen en dergelijke te plaatsen.

- 7.2 Indien tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht tot het onderhoud daarvan, inclusief erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- a. bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - b. het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - c. het regelmatig maaien van het gras;
 - d. het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - e. het vervangen van gebroken tegels;
 - f. het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - g. het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - h. het vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen en het rechtzetten en recht houden van (houten) erfafscheidingen;
 - i. als de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: de erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- 7.3 Bij het (opnieuw) plaatsen van schuttingen dient huurder gebruik te maken van daartoe geëigend en deugdelijk materiaal. Tevens zal huurder eventuele gemeenschappelijke ruimten, tuinen en achterpaden goed onderhouden, tenzij er een andere afspraak met Oosterpoort hierover gemaakt is. Hiertoe zal huurder samen met andere huurders afspraken maken en deze afspraken op gepaste en tijdige wijze nakomen.

- 7.4 Huurder zal er voor zorgen dat beplanting geen schade en/of overlast oplevert voor anderen. Hiertoe behoort ook het onderhouden van de beplanting grenzend aan de gebieden die niet tot het gehuurde behoren. De beplanting dient geen overlast te veroorzaken aan omwonenden. Huurder zorgt ervoor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt ook voor de door huurder zelf aangebrachte beplanting alsook voor ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst in de tuin aanwezige beplanting. Het is huurder niet toegestaan binnen een bepaalde afstand van de erfafscheiding bomen, heesters of heggen te planten. Deze afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor heesters en heggen een halve meter. Hetzelfde geldt voor de afstand tussen boom, heester of heg en de gevel van de woning en/of schuur van huurder. Het is huurder voorts niet toegestaan omhoog opschietende bomen (bomen die een hoogte bereiken van meer dan vijf meter) te planten, alsook klimplanten tegen het gehuurde te laten groeien. Tevens is het niet toegestaan een rek aan de muur van het gehuurde te bevestigen waartegen klimplanten kunnen groeien.

De eventuele kosten van verwijdering van de in deze bepaling genoemde zaken en de schade die deze zaken teweeg brengen komen volledig voor rekening van de huurder.

- 7.5 Huurder zal de voor-, achter- en eventuele zijtuin louter gebruiken als (sier)tuin. Het is huurders, behoudens toestemming van Oosterpoort, niet toegestaan in de (voor-, zij- of achter(sier))tuin auto's te parkeren en/of caravans, boten e.d. te stallen.
- 7.6 Kleine herstellingen als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen, voor zover geen gevolg van normale slijtage, komen voor rekening van huurder, tenzij deze nodig zijn als gevolg van het niet-herstellen van gebreken door Oosterpoort. Indien de huurder deelneemt aan het Service-abonnement en hiervoor maandelijks de bijdrage betaalt, worden bepaalde onderhouds- en servicewerkzaamheden door Oosterpoort overgenomen.

- 7.7 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 Oosterpoort 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.

Als huurder moet u dringende werkzaamheden aan uw woning, aangrenzende woningen en algemene ruimten (bij complexen) altijd toestaan. Oosterpoort zal u hiervan op tijd op de hoogte brengen. Voor ingrijpende veranderingen vragen wij uw toestemming. Let op: als een ingrijpende verandering noodzakelijk is en 70% van de huurders stemt ermee in, dan kunnen uw woning of woonlasten veranderen. Bij dringende werkzaamheden of renovatie van een complex, heeft u als huurder geen recht op een vergoeding of huurverlaging.

Artikel 8 Het uitvoeren van dringende reparaties en veranderingen aan de woning door Oosterpoort

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Oosterpoort zal, zonder schriftelijke toestemming van huurder, geen wezenlijke veranderingen (geriefsverbeteringen) aanbrengen aan de woning. Hieronder wordt niet verstaan: een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden.
- 8.3 Oosterpoort zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot groot onderhoud, woningverbetering, herstructurering of wijziging van het pakket servicekosten. Oosterpoort zal hierover overleggen met huurder of, indien aanwezig, de bewonerscommissie van het complex, waarvan de woning deel uit maakt.

- 8.4 In afwijking van artikel 8 lid 2 verklaart huurder hierbij zijn toestemming te zullen verlenen aan:
- a werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan de woning of het complex waarbinnen de woning zich bevindt, veranderd moet worden door Oosterpoort;
 - b werkzaamheden, die Oosterpoort wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan, waarbinnen zich de woning bevindt, waardoor de woning wordt veranderd.
- 8.5 Huurder zal in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden, indien:
- a tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte van dat complex, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en;
 - b de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs, of per betreffend gedeelte, kan worden aangebracht.
- 8.6 In de gevallen, genoemd in het vierde en vijfde lid van dit artikel, verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging, als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. Oosterpoort is verplicht de voorgenomen verhoging vooraf kenbaar te maken.
- 8.7 Behoudens aanspraken op grond van het Algemeen Sociaal Plan bij complexgewijze woningverbetering heeft huurder geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

Wilt u een verandering aanbrengen in uw woning? Dat kan, als die verandering valt binnen ons beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen. Veranderingen die staan aangegeven in de brochure 'Wonen naar eigen wens', mag u zonder toestemming aanbrengen. Voor overige veranderingen moet u vooraf schriftelijk toestemming vragen. Deze veranderingen moeten altijd voldoen aan een aantal voorwaarden en u onderhoudt ze zelf. Veranderingen moeten bijvoorbeeld veilig zijn en geen schade veroorzaken. Ook mogen ze het onderhoud aan de woning niet hinderen. Als u de huur opzegt, kunt u een verandering altijd ongedaan maken. U brengt de woning of woonomgeving dan terug in de oorspronkelijke staat. Veranderingen waarvoor u toestemming hebt gekregen, mag u ook laten zitten, tenzij u daarover met Oosterpoort iets anders hebt afgesproken. Als een verandering niet voldoet aan de voorwaarden, slecht onderhouden is of zonder toestemming is aangebracht, moet u hem weghalen. Veroorzaakt een zelf aangebrachte verandering schade? Dan bent u daarvoor zelf aansprakelijk.

Artikel 9 Veranderingen aan de woning door huurder

- 9.1 Huurder kan zonder toestemming alleen veranderingen in de woning aanbrengen, die zijn opgesomd in de brochure Wonen naar eigen Wens (beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen). Dit betreft veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vóór schriftelijke toestemming van Oosterpoort nodig.
- 9.2 Huurder mag alleen veranderingen aanbrengen onder de volgende voorwaarden:
- de veiligheid, bewoonbaarheid en privacy van het wonen wordt gewaarborgd (woning, bewoners en omwonenden);
 - de verandering veroorzaakt geen schade aan de constructie van de woning;
 - de verandering is niet in strijd met de wet en regelgeving (huurrecht / bouwbesluit);

- de uitvoering van het onderhoud aan de woning wordt niet gehinderd;
 - aan het einde van de huurtijd mag de verhuurbaarheid van de woning niet zijn geschaad of de woning in waarde zijn gedaald.
- 9.3 Veranderingen die niet in de brochure “Wonen naar eigen Wens” zijn aangegeven en die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Oosterpoort heeft aangebracht, zullen – indien het belang van Oosterpoort dat vergt – op eerste aanzegging van Oosterpoort binnen een redelijke termijn en in elk geval voor het einde van de huurovereenkomst 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 de huurder zijn aangebracht.
- 9.5 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. Oosterpoort 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 Oosterpoort 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 bij de aanvang van de huur bevond.
- 9.6 Huurder is niet verplicht de veranderingen die hij met schriftelijke toestemming van Oosterpoort heeft aangebracht ongedaan te maken, tenzij dit nadrukkelijk bedongen is door Oosterpoort bij het verlenen

van de toestemming danwel dat de verandering zich in slechte onderhoudstoestand bevindt.

- 9.7 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart Oosterpoort voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Ook wanneer u de huur van uw woning opzegt, heeft u een aantal verplichtingen. U zegt schriftelijk op, met een opzegtermijn van één maand. De laatste huurdag moet een werkdag zijn. Volgens de wet kan ook Oosterpoort in bepaalde situaties de huur opzeggen. Als vertrekkend huurder moet u kandidaathuurders of -kopers gelegenheid geven de woning te bezichtigen.

Artikel 10 Beëindiging huurovereenkomst

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden op welke grond dan ook en dient schriftelijk door middel van een aangetekende brief of huuropzeggingsformulier te geschieden met inachtneming van één maand opzegtermijn. Valt de laatste huurdag echter op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de opzegging geacht te zijn gedaan tegen de eerstvolgende werkdag erna.
- 10.2 Opzegging van de huurovereenkomst door Oosterpoort kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in de wet genoemde gronden door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot met vermelding van de opzeggingsgrond(en). Oosterpoort zegt per eerste van de maand op met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, welke termijn voor ieder jaar, dat de huurovereenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot ten hoogste zes maanden.
- 10.3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door Oosterpoort alleen beëindigd, indien huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart toe

te stemmen in de beëindiging, dan wel de rechter op vordering van de huurder de datum heeft bepaald, waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

- 10.4 Vorderingen op dan wel tegoeden van huurder zal Oosterpoort zo snel mogelijk na het einde van de huurovereenkomst met huurder verrekenen.
- 10.5 Huurder is verplicht, als Oosterpoort na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan een kandidaat-huurder of -koper gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Als de huurovereenkomst eindigt, draagt u de woning leeg en schoon over aan Oosterpoort. Samen met u doen wij een vooropname van de woning. Oosterpoort schrijft hierover een rapport en laat u vervolgens weten wat u nog aan de woning moet (laten) doen. Daarvoor krijgt u minstens tien dagen de tijd. Op de laatste dag van de huurovereenkomst volgt een eindopname. Ook hiervan maakt Oosterpoort een rapport. Van beide rapporten krijgt u een kopie.

Hebt u niet op tijd voldaan aan uw verplichtingen? Dan voert Oosterpoort de werkzaamheden uit op uw kosten. Ook roerende zaken die u in de woning hebt achtergelaten, verwijderen we op uw kosten, tenzij op papier staat dat een volgende bewoner deze zaken overneemt.

Artikel 11 Terbeschikkingstelling van de woning door de huurder

- 11.1 Huurder zal de woning bij het einde van de huurovereenkomst, onder afgifte van alle sleutels, volledig ontruimd en schoon aan Oosterpoort opleveren, conform de in artikel 3.2 bedoelde inventarisatiestaat, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van Oosterpoort komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in artikel 9.5.
- 11.2 Op voorstel van Oosterpoort zullen huurder en Oosterpoort tijdig, voor het einde van de huurovereenkomst, gezamenlijk de woning inspecteren. Oosterpoort zal in overleg met huurder in een vooropname-rapport vastleggen, welke onderhouds- en

reparatiewerkzaamheden voor rekening van huurder verricht moeten worden en welke veranderingen door huurder ongedaan dienen te worden gemaakt, alsmede van de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.

- 11.3 Oosterpoort zal huurder in de gelegenheid stellen binnen een termijn van tenminste tien dagen de in het vooropname-rapport genoemde werkzaamheden uit te voeren en de daarvoor in aanmerking komende veranderingen ongedaan te maken.
- 11.4 Op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, wordt er door Oosterpoort en huurder gezamenlijk, een eindopname gehouden. Huurder en Oosterpoort ontvangen een door beide ondertekend exemplaar van de eindopname.
- 11.5 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 Oosterpoort gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren. Huurder verplicht zich bij voorbaat alle kosten die daaruit voortvloeien alsmede overige schade, waaronder huurdervering door Oosterpoort, ontstaan door zijn nalatigheid voor zijn rekening te nemen.
- 11.6 Oosterpoort heeft het recht alle roerende zaken, die zich na het einde van de huur nog in de woning bevinden, op kosten van huurder te verwijderen zonder dat op Oosterpoort een bewaarplicht komt te rusten, tenzij hem door schriftelijke kennisgeving bekend is, dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Gebreken en schade aan de woning en woonomgeving moet u meteen schriftelijk melden. Als huurder bent u hier zelf verantwoordelijk voor. Dat geldt ook voor schade die veroorzaakt is door medegebruikers of bezoekers.

Artikel 12 Aansprakelijkheid huurder

- 12.1 Huurder is verplicht gebreken en schaden aan het gehuurde direct schriftelijk te melden. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
- 12.2 Huurder is aansprakelijk voor 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 zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 12.3 Huurder is jegens Oosterpoort op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daar bevinden.

Zowel de huurder als Oosterpoort moet zich houden aan de verplichtingen uit de algemene huurvoorwaarden. Houdt één van de partijen zich niet aan de voorwaarden, dan zijn daar kosten aan verbonden.

Artikel 13 Buitengerechtelijke kosten/boetebepaling

- 13.1 Alle buitengerechtelijke kosten die de ene partij maakt ingeval de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst, zijn voor rekening van die andere partij. De buitengerechtelijke

incassokosten worden bij voorbaat vastgesteld op een bedrag gelijk aan 15% van de te incasseren hoofdsom (vermeerderd met het geldend BTW-percentage).

- 13.2 Huurder is verplicht ten behoeve van Oosterpoort een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2008, geïndexeerd volgens de CBS consumentenprijsindex) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichtingen om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd Oosterpoorts overige rechten op schadevergoeding, maar niet eerder nadat door Oosterpoort aan alle procedures hieromtrent is voldaan.

Oosterpoort zorgt ervoor dat u kunt meepraten over alle beleids- en beheerszaken die van belang zijn voor de huurders. Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en de huurdersorganisaties.

Artikel 14 Inspraak en overleg

- 14.1 Oosterpoort stelt huurder/huurdersorganisaties in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken, die voor huurder van wezenlijk belang zijn, zoals is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Oosterpoort en de huurdersorganisaties.

Als deze algemene huurvoorwaarden geen uitkomst bieden, beslist de directeur-bestuurder van Oosterpoort. Heeft u klachten omdat Oosterpoort haar verplichtingen niet nakomt, dan kunt u terecht bij de Klachtencommissie of bij de rechter.

Artikel 15 Overige bepalingen

- 15.1 In die gevallen, waarin deze algemene huurvoorwaarden niet voorzien, beslist de directeur-bestuurder van Oosterpoort, naar redelijkheid en billijkheid, met inachtnaam van bij of krachtens enige wet gegeven voorschriften en/of aanwijzingen.
- 15.2 Huurder kan klachten over de nakoming van deze overeenkomst door Oosterpoort te allen tijde voorleggen aan de Klachtencommissie van Oosterpoort of aan de bevoegde rechter.
- 15.3 Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.

Aldus vastgesteld te Groesbeek op 12 januari 2009.



© 2013 Oosterpoort

redactie Oosterpoort

eindredactie en vormgeving Einder Communicatie, Nijmegen

drukwerk DHD Drukkerij, Groesbeek



www.oosterpoortwoon.nl