

Algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

Artikel 1

Wijziging van de huurovereenkomst

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Meer dan een huurder

Artikel 2

Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van een of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. 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.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

Goede staat

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

Opnamestaat

2. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:

- de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen
- de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.

3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 4

Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 5

Wijziging huurprijs

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

Artikel 6

- Wijziging voorschotbedrag** 1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.
- Overzicht** 2. Verhuurder verstrekt op verzoek van de huurder binnen 3 maanden na afloop van het boekjaar een naar soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.
Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
- Uitbreiding/Wijziging servicekosten verhuurder** 3. Indien verhuurder een of meer van de tot het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart de huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- Het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden,
- en**
- Verhuurder tijdig huurder en indien aanwezig de bewonersvereniging over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de bewonersvereniging overleg heeft gevoerd.
- Toestemming** 4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien

- Een meerderheid van 75% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd,

En

- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.

**Wijziging/Uitbreiding
servicekosten huurder**

5. Indien huurder een of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en diensten wil wijzigen dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, **mits:**

het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**

- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, **en**
- een meerderheid van 75% van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

Verhoging voorschot

6. In de gevallen bedoeld in het derde lid en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 7

- Rustig genot** 1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen.
Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- Onderhoud** 2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren
- Ernstige gebreken** 3. Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- Gevolgschade** 4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of nalatigheid kan worden verweten.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

- Betaling** 1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen door middel van een door de verhuurder verstrekte acceptgirokaart **of** middels een afgegeven machtigingskaart tot automatische incasso door de verhuurder op een vervalddag, welke in onderling overleg is bepaald (in principe geldt als vervalddag de eerste dag van de maand).

2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 9

Gebruik

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.

Hoofdverblijf

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

Overlast

3. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.

4. Huurder mag op generlei wijze in het gehuurde hennep en/of andere geestverruimende middelen, welke volgens de in Nederland geldende wet(ten), algemene voorschriften en/of plaatselijke verordeningen als verboden worden aangemerkt, kweken c.q. produceren en/of vanuit het gehuurde aan te bieden c.q. te verhandelen, danwel om niets danwel ter betaling, bij gebreke waarvan de verhuurder eenzijdig het huurcontract zal kunnen ontbinden.

Onderverhuur

5. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden. Voor het onderverhuren of 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 verhuurder schade zou kunnen lijden.

Artikel 10

Onderhoud en reparaties

1. Geringe en dagelijkse onderhoud- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder; hieronder vallen:

- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis

- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.
- het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers e.d.
- het vegen van de schoorsteen
- het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten
- het schoonhouden van de dakgoten
- de aanleg en het onderhoud van de privetuin
- het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening
- het gebruikelijke onderhoud van geiser/-boiler/c.v.-radiatoren e.d.
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer
- het jaarlijks voor de halve breedte schonen van de bij de woning/erf behorende sloot voor de door het waterschap te bepalen datum en het gedogen dat bagger op de tuin wordt gedeponerd.
- alle overige onderhoud- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 11

Schade aan het gehuurde

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van en verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

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.

Artikel 12

Controle

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

Gedoogplicht dringende reparaties

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen

3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Artikel 13

Verandering gehuurde door verhuurder

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.

2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen.

Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

Toestemming

3. In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:

a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurder.

Verhuurder zal huurder en indien aanwezig de bewonersvereniging van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder en de bewonersvereniging daarover overleg voeren.

b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, **mits:**

- verhuurder tijdig huurder en indien aanwezig de bewonersvereniging heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de bewonersvereniging daarover heeft overlegd, **en**

- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:

- een meerderheid van 75% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en

- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.

Huurverhoging

5. In de gevallen genoemd in het derde 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.

De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Huurderzelfwerkzaamheid

Artikel 14

Toestemming

1. Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen,
- wegbreken,
- het aanbrengen van buitenzonweringen,
- het plaatsen van buitenantennes, zendmasten, e.d.,
- het treffen van isolatievoorzieningen.

2. De verhuurder zal de in het vorig lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:

- de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;

- in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter- zake bevoegde instantie of instelling;

- onrechtmatig is jegens derden.

3. Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgave van redenen aan huurder mededelen.

Voorwaarden

4. de verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.

Ongedaanmaking

5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Vergoeding

6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

Onderhoud 7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebracht veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 15

- Door huurder** 1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, zodanig dat de einddatum op een werkdag valt. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- Door verhuurder** 2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.
- Opzeggingsgrond** Hij geeft daarbij de gronden aan die tot opzegging hebben geleid.
De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- Toestemming huurder
Uitspraak kantonrechter** 3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
- Wederzijds goedvinden** 4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Oplevering

Artikel 16

Goede staat 1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

- Huurderonderhoud** 2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:
- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen
- Schade** - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is heeft hersteld
- Veranderingen** - veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist
- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
- Afgifte sleutels** 3. Huurder zal de sleutel van de buitendeur(en) op de dag waarop hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.
- Achtergelaten roerende zaken** 4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Inspectie

Artikel 17

- Gezamenlijke inspectie** 1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
- Kostenopgave** Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Herstel door huurder

Redelijke termijn

3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Herstel door verhuurder

4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

Inspraak en overleg

Artikel 18

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleid- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.

2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.