



Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

I Enige begrippen in deze voorwaarden

Artikel 1

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurster: Bouwvereniging Woningbelang, statutair gevestigd en kantoor houdende te Valkenswaard aan de Waalreseweg nr. 25.
- 1.2. Huurder: De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurster een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwd onroerend goed als bedoeld in artikel 1623a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.4. Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 1623g en 1623h van het Burgerlijk Wetboek.

II Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 2

- 2.1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurster in het kader van haar bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 2.2. Deze Algemene Voorwaarden maken woordelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.



De levering van goederen en diensten door verhuurster

Artikel 3

- 3.1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor leveringen en diensten. Jaarlijks verstrekt verhuurster aan huurder een overzicht van de kosten van de verrichtte leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Dit overzicht dient binnen vier maanden na het einde van het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt te worden.
Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurster met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurster ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 3.2. Het tussen verhuurster en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd binnen enkele maanden, nadat het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 3.3. Indien verhuurster één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen en/of de berekeningswijze van de kosten daarvan wenst te veranderen, verklaart huurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, op voorwaarde dat:
 - a. tenminste 70 % van de huurders in het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
 - c. het belang van verhuurster bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden van de verandering af te zien, en
 - d. verhuurster 3 maanden van te voren huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex daarover heeft geïnformeerd en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie heeft overlegd.
- 3.4. Indien huurder één of meer van de in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen verklaart verhuurster zich bij voorbaat daarmee akkoord, op voorwaarde dat:
 - a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - b. de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd, en
 - c. het belang van huurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van verhuurster in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevergd kan worden aan de verandering mee te werken.



- 3.5. In de gevallen bedoeld in het derde en vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich bovendien (bij voorbaat) akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag hierop, voorzover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

IV De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

- 4.1. Verhuurster zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de over-eengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Verhuurster staat ervoor in, dat de woning in bewoonbare staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst (de 1^e van de maand) is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.
- 4.2. Voor de aanvang van de huur wordt in een rapport een beschrijving opgemaakt van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurster als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 4.3. Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een maand na de aanvang van de huur aan verhuurster schriftelijk melding doet van door hem alsnog geconstateerde gebreken.
- 4.4. Verhuurster is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die bij het opmaken van een beschrijving of binnen een maand na aanvang van de huur-overeenkomst door huurder schriftelijk zijn vermeld binnen 14 dagen op te heffen.

V De algemene verplichtingen van verhuurster

Artikel 5

- 5.1. Verhuurster is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen.
- 5.2. Verhuurster is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot of schade aan de inboedel, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurster aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.



- 5.3. Verhuurster is verplicht het gehuurde in een bewoonbare staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Voorwaarden of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 5.4. Indien verhuurster, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurster huurder, en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex, daarover binnen 3 maanden informeren en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie overleggen.
- 5.5. Verhuurster zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, gebreken, die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen, binnen 3 dagen opheffen.

VI De aansprakelijkheid van verhuurster en huurder

Artikel 6

- 6.1. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde.
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.
- 6.2. Verhuurster is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken van het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van:
a. ernstige nalatigheid van de verhuurster;
b. constructiefouten aan het gehuurde.
- 6.3. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, goederen van de huurder en/of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 6.4. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht en een gevolg is van 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.



VII De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 7

- 7.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door overmaking van het verschuldigde bedrag op het in het huurcontract genoemde bankrekeningnummer ten name van verhuurster. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige schuldvergelijking.
- 7.2. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 7.3. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niet wijzigingen.
- 7.4. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurster in acht nemen ten aanzien van:
 - a. het gebruik van het gehuurde;
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
 - d. In een woning waar sprake is van benedenburen, mag geen harde vloerbedekking als parket, laminaat, kurk, tegelvloeren e.d. worden aangebracht. Bij het constateren hiervan behoudt Woningbelang zich het recht voor de harde vloer op kosten van de huurder te laten verwijderen.
- 7.5. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in het gehuurde bevinden.
- 7.6. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. Huurder dient, door welke oorzaak dan ook, ontstane dan wel dreigende schade, terstond aan verhuurster te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 7.7. Het is huurder zonder toestemming van verhuurster niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Huurder is evenwel gerechtigd een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, mits hij zelf het gehuurde als feitelijk hoofdverblijf blijft bewonen.
- 7.8. Met het oog op controle door verhuurster van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden zal huurder verhuurster, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.



VIII Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 8

- 8.1. Voor rekening van huurder komen de geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:
- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
 - het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen en dergelijke;
 - het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, badafvoeren, badinstallaties, afvoerleidingen, putten en goten;
 - het eenmaal per jaar vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
 - het onderhoud en de reparatie van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating en erfafscheiding en erfafsluiting;
 - het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer;
 - geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;
 - alle andere reparaties, voor zover het gevolg van nalatigheid, of onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder of zijn huisgenoten.
- 8.2. Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurster een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 8.3. Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij met de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen.
- 8.4. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurster gegeven voorschriften in acht nemen.

IX Het onderhoud en de reparaties door verhuurster

Artikel 9

- 9.1. Met het oog op mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurster, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.



- 9.2. Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, onder, aan of bij het gehuurde, alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, toestaan.
- 9.3 Verhuurster is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 9.4 Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging van het tijdstip plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

X Het aanbrengen van veranderingen door verhuurster

- 10.1. Verhuurster is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel.
- 10.2. Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurster dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in, op, onder, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
Verhuurster zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover overleggen.
- 10.3. Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurster het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord mits:
- tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complex-gewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en
 - het belang van verhuurster bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden daarvan af te zien, en
 - verhuurster ten minste 3 maanden voor aanvang huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover heeft overlegd.
- 10.4. In de gevallen, zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wet-



telijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

XI Het aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 11

- 11.1. Veranderingen aan het gehuurde kunnen door de huurder alleen aangebracht worden na toestemming van verhuurster. Bij de toestemming wordt geregeld wat met de veranderingen moet gebeuren bij verhuizing.
- 11.2. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

XII De beëindiging van de huur

Artikel 12

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploit.

Artikel 13 **Vervallen**

Artikel 14

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand.

Artikel 15

- 15.1. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurster geschiedt met inachtneming van een termijn van ten minste 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.
- 15.2. De opzegging door verhuurster kan slechts geschieden op grond van één of meerdere van de door het Burgerlijk Wetboek erkende gronden.
- 15.3. Bij de opzegging zal aan huurder, alsmede aan zijn mogelijke medehuurders:
 - a. de gronden worden meegedeeld waarop de opzegging berust, en
 - b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurster mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.
- 15.4. In geval van medehuurderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.



Artikel 16

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, doch met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één maand.

Artikel 17

- 17.1. Een opzegging in strijd met het bepaalde in artikel 14, artikel 15, eerste lid, of artikel 16 geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
- 17.2. Tenzij huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na opzegging door verhuurster schriftelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, blijft de opgezegde huurovereenkomst van rechtswege in stand, totdat de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist.

XIII De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 18

- 18.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurster op te leveren in dezelfde bewoonbare staat, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang van huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurster komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 18.2. Verhuurster zal 14 dagen vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurster daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnameverslag worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden 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 door hen ondertekende verslag respectievelijk verslagen.
- 18.3. Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a. verhuurster kan vorderen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - b. verhuurster kan te allen tijde de ongedaanmaking vorderen van de met toestemming ingevolge het bepaalde in artikel 11, eerste lid, aangebrachte veranderingen indien zij bij het verlenen van haar toestemming kenbaar heeft gemaakt dat deze veranderingen bij het einde van de huur ongedaan moeten worden gemaakt;
 - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond;



- 18.4. Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen, niet heeft voldaan, is verhuurster gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook schade overigens ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 18.5. De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten goederen vervallen aan verhuurster en worden op zijn kosten verwijderd, waarbij verhuurster tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurster is kennis gegeven.

XIV Het ingebreke zijn van huurder

Artikel 19

- 19.1. Indien huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 19.2. De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurster te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurster haar vordering op huurder uit handen geeft en bedragen de werkelijke incassokosten met een minimum van 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

XV Gezamenlijke huur

Artikel 20

Indien de huurovereenkomst door meerdere personen is ondertekend zijn deze elk voor zich en naast elkaar huurder en zijn deze derhalve ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

XVI Bijzondere bepalingen

Artikel 21

Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.

Opgesteld 1 januari 1993