



ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel

Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2

2.1

De verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan de huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder verplicht de huur vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst volledig te voldoen.

2.2

Bij aanvang van de huurovereenkomst maakt de verhuurder een beschrijving van het gehuurde. Zowel verhuurder als huurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.

2.3

De huurder verklaart het gehuurde in goede staat van onderhoud en overeenkomstig de beschrijving te hebben aanvaard.

Levering van zaken en diensten door de verhuurder

Artikel 3

3.1

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van de kosten van de verrichte zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. De huurder betaalt tevens de door leegstand misgelopen servicekosten. Deze worden door de verhuurder jaarlijks vastgesteld en in het overzicht opgenomen. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder 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 de verhuurder en huurder geldende maandelijkse 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.

Algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 4

De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, voor zover deze niet ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van de huurder komen.



Algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 5

5.1

De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van iedere maand op de door de verhuurder aangegeven wijze. Bij niet-betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de maand in verzuim voor de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel en is hij wettelijke rente verschuldigd.

5.2

De huurder zal zich, met uitzondering van het in artikel 7:206 lid 3 BW bedoelde geval, bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening.

5.3

De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

5.4

De 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 trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is de huurder niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten. De verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder en/of overlast, veroorzaakt door dieren, het houden van huisdieren aan beperkingen te binden ofte verbieden. Het is de huurder niet toegestaan de tot het gehuurde behorende privé-tuin, erf of parkeerplaatsen te gebruiken voor het houden van paarden en/of ander vee of voor de stalling van caravans of de opslag van andere roerende zaken van welke aard ook. Indien het gehuurde een woning op de begane grond betreft waarboven zich nog één of meer andere woningen bevinden, zal de huurder de bewoners van die bovenwoningen in staat stellen hun ramen met een redelijke regelmaat te wassen of te laten wassen. Bij de inrichting van zijn tuin dient de huurder hiermee rekening te houden.

5.5

Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. De huurder is verplicht tuinen en achter- en zijpaden naar behoren te onderhouden, zodat deze een verzorgde indruk maken. Indien huurder dit nalaat is verhuurder gerechtigd de naar zijn oordeel benodigde werkzaamheden voor rekening van huurder te laten verrichten, niet eerder dan nadat hij de huurder hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld.

5.6

Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

5.7

De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege de huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.



5.8

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

5.9

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 en dergelijke calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan de verhuurder te melden. Indien derden de huurder in zijn woongenot storen, zal de huurder dit onverwijld aan de verhuurder melden. Bij nalatigheid van de huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

5.10

Met het oog op controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door de verhuurder uitte voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal de huurder de verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder de verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens de verhuurder aangewezen personen.

5.11

Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het voornoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht de verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Herstelwerkzaamheden door de huurder

Artikel 6

6.1

Voor rekening van de huurder komen de kleine herstelwerkzaamheden.

6.2

Indien ten aanzien van de kleine herstelwerkzaamheden een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst vastgelegd.

6.3

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

Artikel 7

7.1

De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan. De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden.



7.2

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

Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 8

8.1

Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, aan de binnenzijde van de woning aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Onder veranderingen en toevoegingen in de laatste zin worden in ieder geval verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van schotelantennes, buitenantennes, zendmasten, reclameborden e.d.;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het wijzigen of toevoegen van installaties;
- het plaatsen van hekken, schuttingen, volières, duivenhokken e.d.;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals tegels, plavuizen, parket, e.d.

8.2

De verhuurder verleent voor veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van de woning toestemming wanneer de voorgenomen veranderingen of toevoegingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden dan wel niet leiden tot een waardedaling van de woning.

8.3

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belastingen aansprakelijkheid.

8.4

Alle veranderingen en toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door de huurder.

8.5

De huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

8.6

De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde.



Beëindiging van de huur

Artikel 9

9.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief.

9.2

Opzegging door de huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand. De huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

9.3

Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

9.4

De opzegging door de verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 10

10.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan de 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 de verhuurder komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

10.2

De verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het verslag, respectievelijk verslagen.

10.3

De verhuurder beoordeelt de door de huurder tijdens de huurtijd met toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen op de goede staat en aan de hand van de gestelde voorwaarden als bedoeld in artikel 8.3. Indien de verhuurder deze veranderingen en toevoegingen in orde oordeelt, is de huurder niet verplicht deze bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij de verhuurder dat bij het verlenen van de toestemming nadrukkelijk heeft bedongen.

10.4

Indien de huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en het eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle als gevolg daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.



10.5

In het geval dat de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de verhuurder schriftelijk van deze overdracht op de hoogte is gesteld.

Aansprakelijkheid van de huurder WONINGBELANG A

Artikel 11

11.1

De huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde 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. De huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege hem het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1

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.

12.2

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel

13.1

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

13.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Van toepassing verklaard vanaf 1 januari 2011.