

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Hierin zijn deze van toepassing verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij kunnen dat recht gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

De kale huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3.

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 uit de wet voortvloeien.

2.4.

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 één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur in goede staat ter beschikking stellen.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een korte beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Huurder verklaart de woning te aanvaarden overeenkomstig deze beschrijving.

Op de beschrijving van het gehuurde wordt ook aangegeven welke werkzaamheden door verhuurder zonodig alsnog worden uitgevoerd.

Binnen vier weken na het opmaken van de beschrijving kan huurder overige gebreken aan verhuurder melden, die deze dan zo spoedig mogelijk zal verhelpen

3.3.

Huurder betaalt bij het afsluiten van de overeenkomst een waarborgsom van € 135. Deze dient ter meerdere zekerheid van de nakoming door huurder van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst. Op deze waarborgsom wordt jaarlijks rente bijgeschreven. Het rentepercentage is gelijk aan dat bij direct opvraagbare spaartegoeden.

Servicekosten jaarlijks

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. De huurder krijgt desgevraagd na het verstrekken van het bovenbedoelde overzicht inzage in de aan het overzicht ten grondslag liggende stukken.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend.

4.2.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden. Ook geldt dat tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Verhuurder informeert de huurders of huurderorganisatie van het betreffende complex tijdig daarover en voert dienaangaande overleg met de huurder dan wel met de betreffende huurderorganisatie. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder zal de huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van de woning verschaffen.

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Bij een verwijtbaar tekortschieten van verhuurder in de nakoming van deze verplichting, zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van huurder voor rekening van verhuurder komen.

5.2

Verhuurder stelt huurder of, indien aanwezig, de huurdervertegenwoordiging die de belangen behartigt van huurders in complexen van verhuurder, in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleid- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.

5.3

Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten, zoals aangegeven in respectievelijk artikel 8.3. en 4.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden. Verhuurder zal hierover overleggen met huurder of, indien aanwezig, de huurdervertegenwoordiging van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

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, bij voorkeur op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3

Huurder zal het gehuurde en alle aanhorigheden, waaronder ook de bij de woning behorende tuin, gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en huurder zal geen overlast voor omwonenden veroorzaken.

6.4

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 trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Het verlenen van toestemming is ter beoordeling van verhuurder.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.

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

6.6

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

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijk meubilair en stoffering. In een flat of appartement dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

6.7

Het is verboden in of op het gehuurde, in welke omvang ook, een hennepkwekerij dan wel een kwekerij van andere planten of zwammen, die kunnen dienen als grondstof voor drugs en/of geestverruimende middelen, te hebben, te laten hebben of door derden te doen hebben. Hetzelfde geldt voor de handel in de ruimste zin des woords van verdovende middelen ingevolge de Opiumwet.

De enkele aanwezigheid van zulk een kwekerij in of op het gehuurde wordt beschouwd als bedrijfsmatige exploitatie ervan in strijd met de woonbestemming en is grond voor ontbinding van de huurovereenkomst. Dit geldt eveneens voor elke vorm van handel in verdovende middelen vanuit de woning. De verhuurder zal geen (hennep)kwekerij of handel in verdovende middelen in welke vorm dan ook accepteren en kan bij constatering daarvan in of op het gehuurde overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst.

6.8

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, voorzover dat redelijkerwijs van hem, als goed huurder kan worden verwacht. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden, voorzover hij deze dreigende schade of gebreken redelijkerwijs heeft kunnen opmerken.

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.

6.9

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in de woning toelaten, indien deze personen zich legitimeren. Deze bezoeken zullen tijdig en zo nodig na overleg worden aangekondigd en plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 uur en 18.00 uur, afgezien van spoedeisende situaties of controle op de naleving van de huurovereenkomst

6.10

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

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.11

Huurder is verplicht indien hij gebruik maakt van een scootmobiel deze te stallen in de daarvoor bestemde ruimten voor zover deze in het betreffende woonproject aanwezig zijn. Het stallen van een scootmobiel in algemene ruimten welke voor stalling niet bestemd zijn, is niet toegestaan en zal leiden tot het verwijderen van het betreffende voertuig.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, welke zijn omschreven in de bij deze overeenkomst behorende folder *Reparatieverzoeken van A tot Z*, waarvan huurder een exemplaar heeft ontvangen.

7.2

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

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of (schade) vergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij tussen huurder en verhuurder hierover andere afspraken zijn gemaakt.

8.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd.

Verhuurder informeert huurder of de huurderorganisatie van het betreffende complex tijdig vooraf over de voorgenomen plannen en voert hierover overleg met de huurder dan wel betrokken huurderorganisatie.

Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen. In dringende gevallen kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1

Het is huurder toegestaan om veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen mits hij de richtlijnen zoals verwoord in de folder *Ik wil mijn woning verbeteren* volgt.

9.2

Het is huurder niet toegestaan om constructieve veranderingen of toevoegingen in, aan of om de woning aan te brengen zonder, indien van toepassing, voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Daar waar toestemming van de gemeente noodzakelijk is (omgevingsvergunning) zal huurder ervoor zorgdragen dat deze toestemming aan verhuurder wordt verstrekt.

Dit geldt in ieder geval voor bijbouwen, uitbouwen, aanbouwen of het wegbreken van dragende muren of andere constructieve voorzieningen.

9.3

Alle veranderingen die in strijd met de onder 9.2 genoemde voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

In artikel 11 van deze Algemene Huurvoorwaarden worden enkele veranderingen aangegeven die om veiligheidsredenen bij huuropzegging door huurder moeten worden verwijderd.

9.4

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5

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

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Opzegging van de huurovereenkomst door huurder geschiedt schriftelijk.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

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

10.4

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

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, voorzover dit niet buitengewoon belastend is.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in goede staat, rekeninghoudend met normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2

Uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst levert huurder de sleutels in op één van de rayonkantoren van verhuurder.

De acceptatie van de sleutels houdt in dat de woning door verhuurder in de opgeleverde staat wordt geaccepteerd, behoudens het verder bepaalde in artikel 11.4.

11.3

Verhuurder kan, indien hij dat nodig acht, vóór de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, de woning inspecteren. Indien huurder dat wenst, vindt er een *verhuisadvies op maat* plaats voor het einde van de huurovereenkomst.

11.4

Huurder zullen in rekening worden gebracht de kosten van het herstel van hetgeen hij in strijd met artikel 9.2 heeft aangebracht.

Ook de kosten van herstel van vernielingen aan de woning worden huurder in rekening gebracht.

Vóórdat huurder de kosten als boven aangegeven in rekening worden gebracht, wordt hem een redelijke termijn gegund om één en ander zelf te herstellen.

Huurder wordt van bovenbedoelde werkzaamheden binnen vijf werkdagen na de datum waarop de huur eindigt bij aangetekend schrijven geïnformeerd.

Huurder verplicht zich reeds nu voor alsdan deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan. Voorwaarde is dat de schade het gevolg is van een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Ook de buitenzijde van de woning wordt tot het gehuurde gerekend.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2

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

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen van kracht. 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.

14.2

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

Waar verhuurder redelijkerwijs in staat is om invloed uit te oefenen op de inhoud van deze voorschriften, zal hij voor invoering of aanpassing van deze voorschriften hierover overleggen met de huurder of, indien aanwezig, de huurdervertegenwoordiging van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.