



## Algemene voorwaarden bij verhuur van woonruimte

# Algemene voorwaarden bij verhuur van woonruimte

## Artikel 1: algemeen.

- 1 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 2 Indien de overeenkomst door meer dan één persoon wordt aangegaan zijn alle (mede -) huurders hoofdelijk aansprakelijk voor de totale huurprijs, zoals vermeld staat in artikel 3 van deze algemene voorwaarden en voor alle overige verplichtingen welke voor hen uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeien.
- 3 In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en de wet niet voorzien, beslist de verhuurder, met inachtneming van het plaatselijk gebruik en de redelijkheid en billijkheid.
- 4 Waar in de overeenkomst of de algemene voorwaarden vermeld staat 'huurder', dient steeds gelezen te worden: huurder, huurster, dan wel huurders.

## Artikel 2: aanvaarding van het gehuurde.

Huurder verklaart het gehuurde en wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen 14 dagen na aanvang van de huur de verhuurder schriftelijk melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde. Verhuurder zal de gemelde tekortkomingen zo spoedig mogelijk verhelpen.

## Artikel 3: huurprijs en bijkomende kosten.

- 1 Indien bij of krachtens de wet een afwijkende huurprijs wordt vastgesteld, treedt de nieuwe huurprijs in op de daarbij bepaalde datum in plaats van de op grond van de huurovereenkomst geldende huurprijs.

## Artikel 4: verplichtingen van de verhuurder.

- 1 Verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum aan huurder ter beschikking te stellen.
- 2 Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze niet ingevolge deze algemene voorwaarden ten laste van huurder komen.
- 3 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is evenwel niet aansprakelijk voor de belemmeringen van feitelijke aard die derden huurder in zijn genot toebrengen.
- 4 Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken opheffen, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- 5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van genoemde gebreken. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties en dergelijke, tenzij verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten. De huurder wordt geadviseerd zich tegen deze schade te verzekeren.
- 6 Verhuurder zal gedurende de huurtijd zonder overleg met huurder de gedaante of inrichting van het gehuurde niet wezenlijk veranderen.  
Veranderingen van het gehuurde, uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het voeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
- 7 Verhuurder onderhoudt het gehuurde op basis van de standaardkwaliteit, zoals verhuurder gebruikelijk is in haar woningen aan te brengen (ongeacht aanwezige andere materiaalsoorten / voorzieningen die voor rekening en risico van de huurder komen):

- a wanden zijn voorzien van stucwerk, beton of beplating, eenvoudig te voorzien van bekleding met uitzondering van delen van keuken/douche/toilet, die voorzien zijn van tegelwerk;
- b vloeren zijn van hout of beton, redelijk vlak en geschikt voor vloerbedekking;
- c plafonds zijn van zachtboard, gips, stucwerk of beton en te sausen, zo ook de zgn. systeemplafonds;
- d keukeninrichting is voorzien van eenvoudig aanrechtblok met een blad van minimaal 1.50 meter en indien mogelijk zijn minimaal twee kastjes exclusief apparatuur aanwezig;
- e doucheruimte is voorzien van douchehoek met garnituur en eventueel bad;
- f tuin is voorzien van eenvoudige terrasbestrating ter plaatse van de woninguitgang en naar berging; geen erfafscheidingen met uitzondering van door verhuurder aangebrachte terrasschermen.
- h buitengevel is exclusief zonwering.

**Artikel 5: verplichtingen van de huurder ten aanzien van de huur.**

- 1 Huurder zal de voor betreffende maand verschuldigde huursom aan het begin van die maand op een door verhuurder aangegeven wijze betalen.
- 2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

**Artikel 6: verplichtingen van de huurder ten aanzien van het gebruik.**

- 1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan bij overeenkomst gegeven bestemming gebruiken.
- 2 Huurder zal, ingeval van het huren van een woonruimte, het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 3 Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van één of meer kamers, c.q. het verlenen van pension. Het verzoek om toestemming dient door huurder schriftelijk bij verhuurder ingediend te worden.
- 4 Het gehuurde mag niet ongebruikt c.q. onbewoond worden gelaten.
- 5 Als het gehuurde deel uitmaakt van een complex, waartoe gemeenschappelijke ruimten behoren, zal huurder deze overeenkomstig hun bestemming gebruiken en niet verontreinigen. Het is huurder niet toegestaan om voertuigen, kindervagens, fietsen en/of andere voorwerpen te stallen in de gemeenschappelijke ruimten.
- 6 Huurder zal ervoor zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren en/of derden.
- 7 Het is huurder niet toegestaan in of nabij het gehuurde te handelen in verdovende middelen en / of verdovende middelen te produceren, dan wel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen of te dulden dat deze handel en/of productie plaatsvindt in of nabij het gehuurde.
- 8 Het is huurder tevens niet toegestaan:
  - a. in, op, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin van het woord op te slaan, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
  - b. het gehuurde zodanig te gebruiken, dat door dit gebruik bodem of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
  - c. op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
  - d zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de tuin te gebruiken voor opslag, stalling of anderszins.
- 9 Het is huurder, na schriftelijke toestemming van verhuurder, toegestaan om het gehuurde ook te gebruiken voor beroepsuitoefening, handel of huisindustrie. Voorwaarde hierbij is dat hierdoor geen overlast aan omwonenden of schade aan het gehuurde wordt veroorzaakt en het gebruik van het gehuurde als woonruimte door

huurder de hoofdbestemming blijft. Voornoemd gebruik mag ook niet in strijd zijn met de geldende planologische voorwaarden.

#### **Artikel 7: verplichtingen van de huurder ten aanzien van het onderhoud en reparaties.**

- 1 De hierna vermelde werkzaamheden komen voor rekening van de huurder:
  - a het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
  - b het onderhoud en het vervangen of repareren van hang - en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, doucheslang, douchesproeier, w.c.-pot, waterkranen, gaskranen en dergelijke niet ouder dan 15 jaar;
  - c het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
  - d de aanleg en het onderhoud van de (sier-)tuin;
  - e het treffen van voorzieningen aan de waterleiding en c.v.- en warmwater-installaties ter voorkoming van bevriezing;
  - f het regelmatig laten vegen van de rook - en ventilatiekanalen. Indien deze door verhuurder worden geveegd dient de huurder, na daartoe ontvangen bericht, ervoor zorg te dragen dat de aangesloten kachels en andere apparatuur zijn weggenomen.
  - g het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels.
  - h het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, wastafels, gootstenen, dakgoten, riolen en afvoeren, putten en dergelijke.
  - i het bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie.
- 2 De verdeling van onderhoudsverantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder staan beschreven in het Onderhouds-ABC, zoals vastgesteld door de ALV op 9 november 2020.
- 3 Huurder en verhuurder kunnen overeenkomen dat een of meer van bovenstaande werkzaamheden door verhuurder worden verricht of dat daartoe door verhuurder een verzekering wordt afgesloten. In dat geval is huurder gehouden daarvoor een periodieke bijdrage te betalen.
- 4 Onderhoud - en reparatiewerkzaamheden aan de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwater voorziening mogen, voor zover zij tot het gehuurde behoren, uitsluitend door of vanwege verhuurder worden verricht.
- 5 Indien bij de afdoening van klachten en storingen blijkt dat deze het gevolg zijn van defecte aansluitingen, ondeskundig gebruik van installaties of door huurder zelf aangebrachte wijzigingen, verplicht de huurder zich de gemaakte kosten aan de verhuurder of aan de namens verhuurder optredende installateur te voldoen.
- 6 Wanneer de huurder in gebreke blijft het bepaalde in artikel 7 lid 1 na te komen, zullen de genoemde werkzaamheden door verhuurder worden uitgevoerd op kosten van huurder.

#### **Artikel 8: verplichtingen van de huurder ten aanzien van toegebrachte schade.**

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

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 9: verplichtingen van de huurder ten aanzien van wijzigingen.**

- 1 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde te wijzigen. Het verzoek om toestemming dient door de huurder schriftelijk bij de verhuurder ingediend te worden. Onder wijzigen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan -, bij - of verbouwen en wegbreken, maar ook het aanbrengen van zonweringen, luiken en dergelijke, het plaatsen van antennes, schotelantennes en het oprichten van schuren, garages, bergkasten, dierenverblijven en het plaatsen van schuttingen en dergelijke. Het onderhoud van de wijziging blijft voor rekening en risico van de huurder.
- 2 Aan bedoelde toestemming kan de verhuurder voorwaarden verbinden.

## **Artikel 10: verplichtingen van de huurder ten aanzien van werkzaamheden.**

- 1 Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren en zal de door verhuurder daartoe aangewezen functionaris, na legitimatie zijner/hunnerzijds, in het gehuurde toelaten. Bedoelde bezoeken zullen, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, van te voren worden aangekondigd en slechts worden afgelegd op werkdagen tussen 08.00 en 17.00 uur.
- 2 Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhoud - en reparatie - werkzaamheden aan het gehuurde gedogen en zal hieraan zijn medewerking verlenen.
- 3 Voorts verklaart huurder hierbij bij voorbaat zijn toestemming te verlenen voor:
  - a werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt, moet worden veranderd door verhuurder. Verhuurder zal huurders van het desbetreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurders daarover overleg voeren.
  - b Werkzaamheden die een verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan, waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
    - de verhuurder tijdig de huurder(s) heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder(s) daarover heeft overlegd, en:
      - het belang van de verhuurder bij de realisatie 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 de verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
    - Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
      - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd en
      - de voorgestelde verandering uitsluitend complexwijze of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.
- 4 In de gevallen voornoemd 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 van de
- 5 Huurder zal personen die door verhuurder met werkzaamheden aan het gehuurde zijn belast na legitimatie op eerste verzoek in het gehuurde toelaten. Verhuurder zal huurder zo mogelijk vooraf doen weten wanneer bedoelde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

## **Artikel 11: opzegging van de overeenkomst.**

- 1 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. In de opzegging worden de redenen genoemd waarom de verhuurder de huur wil beëindigen.
- 2 De door de verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke minimum termijn wordt verlengd met één maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden. De opzegtermijn van een garage bedraagt één maand.
- 3 Als de huurder binnen zes weken na ontvangst van de aangetekende brief of deurwaardersexploot schriftelijk aan de verhuurder mee deelt dat hij met de huuropzegging akkoord gaat, eindigt de huurovereenkomst voor die huurder op de aangezegde datum.
- 4 Opzegging door de huurder dient schriftelijk te geschieden.

De door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt tenminste één maand. Opzegging mag tegen elke dag, met dien verstande dat de einddatum niet valt in het weekeinde of op feestdagen.

De huurder ontvangt van de verhuurder een schriftelijke bevestiging van de opzegging.

- 5 Indien de huurovereenkomst door twee of meerdere huurders is aangegaan, al dan niet gehuwd of als partner geregistreerd, dan moet opzegging aan of door elk van beiden, c.q. allen geschieden.

Vindt de opzegging slechts aan of door één van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de ander, c.q. anderen ongewijzigd voort.

- 6 Bij echtscheiding, scheiding van tafel en/of bed of beëindiging van het geregistreerd partnerschap, kan één der echtgenoten of geregistreerde partners of kunnen beide echtgenoten of geregistreerde partners gemeenschappelijk de rechter vragen wie van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte blijft. Degene aan wie het huurrecht wordt toegewezen moet verhuurder van deze uitspraak zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen.

Na ontvangst hiervan door verhuurder is de ex-huurder niet meer aansprakelijk voor toekomstige verplichtingen uit de huurovereenkomst.

- 7 Wanneer de huurder komt te overlijden, wordt de medehuurder automatisch huurder. Deze bepaling geldt zowel voor de achterblijvende echtgenoot of echtgenote of geregistreerde partner, als voor die medehuurder(s) die met toestemming van verhuurder in het gehuurde hun hoofdverblijf hebben.

#### **Artikel 12: oplevering van het gehuurde.**

- 1 Huurder levert het gehuurde bij het beëindigen van de overeenkomst op in een voor de verhuurder goede staat van onderhoud, schoon en geheel ontruimd.
- 2 Huurder zal de sleutels, die behoren bij de buitendeuren uiterlijk op de dag van de huurbeëindiging aan verhuurder afgeven.
- 3 Huurder is verplicht om veranderingen, die hij of zij zonder schriftelijke toestemming van verhuurder heeft aangebracht, bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken.
- 4 De, met schriftelijke toestemming van de verhuurder, door de huurder aangebrachte voorzieningen, die niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, dienen in goede staat van onderhoud te verkeren.
- 5 Verhuurder heeft het recht alle zaken die na de ontruiming door de huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen. Deze vervallen om niet aan de verhuurder, tenzij hem bekend is dat de komende huurder de zaken heeft overgenomen.
- 6 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid voor of bij het einde van de overeenkomst gezamenlijk het gehuurde te inspecteren. Hierbij wordt vastgesteld welke, voor rekening van huurder komende, herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
- 7 Huurder ontvangt van verhuurder een schriftelijk overzicht van de in het vorige lid genoemde herstelwerkzaamheden.
- 8 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 9 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder, zonder nadere ingebrekestelling, gerechtigd de in lid 6 genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren. De daarmee gemoeide kosten, waaronder begrepen de huurdering, komen voor rekening van huurder.

#### **Artikel 13: buitengerechtelijke kosten.**

- 1 De huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is, is hij de van rechtswege wettelijke rente over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom aan verhuurder verschuldigd.
- 3 Als een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die ingevolge de wet en / of de huurovereenkomst op haar rust de andere

partij daardoor gerechtelijke en / of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

- 4 In geval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15 % van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 100,--, een en ander vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW.
- 5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en nakoming binnen die termijn uitblijft.

#### **Artikel 14: woonplaatskeuze.**

Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.

Voor het geval huurder te eniger tijd geen bekende werkelijke woonplaats zal hebben, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen in de gemeente waarin het gehuurde gelegen is.

Deze "Algemene voorwaarden voor verhuur van woonruimte" zijn vastgesteld door het bestuur van de Woningbouwvereniging "de Eenvoud" op 27 januari 2003, met amendering op 9 november 2020.

