



Algemene huurvoorwaarden

huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

stichting PeelrandWonen

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

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

Meerdere huurders

Artikel 2

2.1. *Recht van huur*

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.

2.2. *Betaling huurprijs en servicekosten*

De 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. *Aansprakelijkheid*

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.

2.4. *Opzegging in geval van meerdere huurders*

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.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1. *Terbeschikkingstelling*

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2. Beschrijving van het gehuurde

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

Servicekosten¹

Artikel 4

4.1. Voorschot en afrekening

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.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door 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.

4.2. Verhoging

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3. Wijziging servicekosten

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 en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. 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. Algemene verplichtingen

Ter beschikking stellen gehuurde

De verhuurder is verplicht de gehuurde zaak aan de huurder ter beschikking te stellen en laten van het gehuurde aan de huurder voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. De huurder moet een zodanige beschikking over de zaak krijgen, dat hij er het overeengekomen gebruik van kan hebben.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

¹ Extra leveringen en diensten die verband houden met de bewoning van de woonruimte zoals, gas, water, huisvuilafvoer, enz. Niet woongebonden leveringen en diensten zijn o.a. verzorging, recreatie.

Rustig genot verschaffen

Verhuurder heeft de verplichting de huurder rustig genot te verschaffen. Laat de verhuurder dit na is er sprake van een gebrek².

Een feitelijke stoornis³ in het huurgenot door derden en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis leveren geen gebreken op, art. 7:204 lid 3 BW. Indien overlast veroorzaakt wordt door een willekeurige derde, is sprake van een feitelijke stoornis door een derde, hetgeen geen gebrek oplevert. Wanneer verhuurder bevoegdheden kan uitoefenen over deze derde en dit nalaat is er wel sprake van een gebrek.

Uitvoeren van onderhoud aan het gehuurde

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.

Veranderingen aan de gedaante en/of inrichting van het gehuurde

Het is de verhuurder niet toegestaan het huurgenot van de huurder te verstoren. Dit betekent dat de verhuurder geen wijzigingen of veranderingen aan het gehuurde mag aanbrengen zonder toestemming van de huurder met uitzondering van dringende werkzaamheden en renovatie⁴.

5.2. Wanprestatie

Komt de verhuurder zijn verplichtingen niet na dan schiet hij tekort in de nakoming van zijn verplichtingen. De huurder kan een vordering instellen tot nakoming of tot schadevergoeding of hij kan de huurovereenkomst laten ontbinden als hij daar belang bij heeft.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1. Voldoen tegenprestatie

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 op de door verhuurder aangegeven wijze. Dit betekent dat er tijdig betaald dient te worden, wat inhoudt dat er betaald wordt vóór de eerste van de maand. Wanneer de huurder niet tijdig betaald is hij vanaf de eerste dag in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. Verrekening

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. Goed huurderschap

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

² Een gebrek is een staat of eigenschap van een zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

³ Voorbeelden van een feitelijke stoornis is; geluidsoverlast door verkeer, door derden veroorzaakte storingen in het huurgenot, aanwezigheid van krakers in (De nabijheid van) het gehuurde, riooloverlast, waarvan de oorzaak buiten het gehuurde ligt, inbraak, enz.

⁴ Zie artikel 8 van de algemene huurvoorwaarden

Overlast

De huurder veroorzaakt geen overlast of hinder. Huurder is tevens aansprakelijk voor gedragingen van degenen die met zijn toestemming gebruikmaken van het gehuurde of zich in het gehuurde bevinden. Hieronder vallen o.a. huisgenoten, huisdieren of andere derden.

Schade

De huurder is aansprakelijk voor de door hem veroorzaakte schade en heeft de mogelijkheid om te bewijzen dat de ontstane schade niet aan hem kan worden toegerekend.

Onderhoud

De huurder is verplicht op zijn kosten klein herstel uit te voeren. Het gaat dan om herstel dat noodzakelijk is in het verband met normaal gebruik van het gehuurde.⁵

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

Kikplicht

De huurder moet eventuele gebreken of ontstane schade aan het gehuurde melden aan de verhuurder. Indien de huurder dit nalaat is hij schadeplichtig jegens de verhuurder.

Medewerking bij verkoop

De huurder moet bezichtigingen van potentiële kopers en verkoopboorden dulden indien de verhuurder voornemens is het gehuurde te verkopen.

6.4. Bestemming gehuurde

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 ruimten⁶, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

6.5. Onderverhuur

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.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in

⁵ In de bijlage onderhoud ABC vindt u terug wat hieronder valt

⁶ Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder.

Door onderhuur ontstaat er géén contractuele relatie tussen de verhuurder en de onderhuurder. De (hoofd) huurder blijft ten opzichte van de verhuurder geheel verantwoordelijk en aansprakelijk.

6.6. Drugsbeding

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

6.7. Preventieve maatregelen

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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder te melden. 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.

6.8. Medewerkingplicht

In verband met controle door verhuurder⁷ 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.

6.9. Scheiden

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 meteen schriftelijk mededeling te doen.

6.10. Wanprestatie

Komt de huurder zijn verplichtingen niet na dan schiet hij tekort in de nakoming van zijn verplichtingen. De verhuurder kan een vordering instellen tot nakoming of tot schadevergoeding of hij kan de huurovereenkomst laten ontbinden als hij daar belang bij heeft.

⁷ Onder verhuurder wordt mede verstaan de door of namens verhuurder aangewezen personen.

De herstellingen door de huurder

Artikel 7

7.1. kleine herstellingen

In het onderhoud- ABC staat vermeld welke herstellingen voor rekening van de huurder komen.

7.2.

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

Dringende werkzaamheden en renovatie

Artikel 8

8.1. Medewerkingplicht

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

8.2. Dringende werkzaamheden en renovatie

De verhuurder heeft het recht dringende werkzaamheden en / of renovatie⁸ aan het gehuurde uit te voeren, ook als deze werkzaamheden het huurgenot tijdelijk verstoren. Art. 7.220 BW geeft de verhuurder de mogelijkheid een renovatie door te voeren middels het doen van een redelijk renovatievoorstel⁹.

Huurder heeft in principe geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3. Renovatievoorstel

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn indien 70% of meer van de huurders ermee instemt. Wanneer 70 % of meer van de huurders instemt, dient de verhuurder aan de resterende huurders hiervan mededeling te doen. De huurders kunnen vervolgens binnen acht weken naar de rechter en een verklaring vorderen dat het voorstel niet redelijk is. Doen de huurders dit niet, dan worden zij geacht alsnog te hebben ingestemd.

8.4. Schakelbepaling

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

Veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde door huurder

Artikel 9

9.1. Toestemming

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

⁸ Onder renovatie wordt verstaan ' gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging' maar ook 'sloop met vervangende nieuwbouw'.

⁹ Wat onder een redelijk voorstel valt hangt af van de omstandigheden van het geval.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder of een machtiging van de rechter nodig.

9.2. Voorwaarden

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

- Aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- Het onderhoud van de verandering;
- Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

9.3. Ongedaan maken

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

9.4. Onderhoudsplicht

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. Aansprakelijkheid

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 door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Beëindiging huurovereenkomst

Artikel 10

10.1. Opzegging huurovereenkomst

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

10.2. Opzeggingstermijn en opzeggingsgronden huurder

Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

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 elk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.

10.3. Opzeggingstermijn en opzeggingsgronden verhuurder

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.

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

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1 Oplevering van het gehuurde

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 de staat, waarin hij het gehuurde conform de "staat van bevindingen" bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van 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. Voorinspectie en eindinspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen 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 opnamerapport.

11.3. Zelf Aangebracht Voorzieningen

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.

onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig bij de aanvang van de huur bevond¹⁰.

11.4. Nalaten ongedaanmaking aangebrachte veranderingen

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

11.5. Achtergelaten zaken

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.

¹⁰ Zie formulier 'Beschrijving van het gehuurde'

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, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens de 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-percentages.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene huurvoorwaarden 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.

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.
