
samenwonen

04

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN KLEINE MEIERIJ ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

1 TOEPASSINGSBEREIK

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

2 MEER DAN ÉÉN HUURDER/HOOFDELIJKHEID, MEDEHUUR

- 2.1 Wanneer sprake is van een huurovereenkomst met meerdere huurders, geldt het volgende: De huurprijs en de bijkomende kosten zijn in één geheel en ondeelbaar verschuldigd.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs. Dit geldt ook voor alle overige verplichtingen die uit deze overeenkomst en uit de wet voortvloeien. Indien de overeenkomst voor één of een aantal van de huurders eindigt, dan blijven de overgebleven huurders het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

Om de huurovereenkomst als gevolg van opzegging door de huurder te laten eindigen, moet elk van de huurders de huurovereenkomst opzeggen. Is dat niet het geval, dan duurt de overeenkomst ongewijzigd voort. Verhuurder heeft echter het recht de huuropzegging van één van de huurders aan te merken als een einde van de huurovereenkomst ten aanzien van die huurder.

Huurder is verplicht om verhuurder zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren over huwelijk, geregistreerd partnerschap of echtscheiding van huurder. Hetzelfde geldt bij het overlijden van een medehuurder.

3 TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING

- 3.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving/inventarisatielijst, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van de partijen een exemplaar ontvangt.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.
- 3.3 Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedkomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld maatregelen te treffen die verdere vertraging tot een minimum beperken.

4 BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat jaar in rekening gebrachte servicekosten.
- 4.2 In de huurovereenkomst in art. 4.3 en 4.4 zijn de volgende voorschotbedragen gespecificeerd (indien van toepassing):
 - voorschotbedragen voor bijkomende verrekenbare leveringen en diensten;
 - voorschotbedragen voor bijkomende niet-verrekenbare leveringen en diensten.
- 4.3 De voorschotbedragen voor de bijkomende niet-verrekenbare leveringen en diensten worden niet verrekend. Ten aanzien van het verleden hoeft dan ook geen bedrag te worden bijbetaald, terwijl ook geen bedrag kan worden terug ontvangen. De toekomstige voorschotbedragen kunnen, afhankelijk van de door verhuurder daadwerkelijk verschuldigde bedragen, worden aangepast.
- 4.4 Voor de bijkomende verrekenbare leveringen en diensten geldt dat de verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen worden verrekend aan de hand van een gespecificeerd overzicht.
- 4.5 Wat blijkt uit het in artikel 4.4 bedoelde overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bij- of terugbetaald.

5 HUURBETALING

- 5.1 Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijk rente verschuldigd.
- 5.2 Verhuurder heeft het recht om een door de huurder gedane betaling in mindering te brengen op de oudste openstaande vordering, ongeacht hetgeen de huurder bij de betaling aangeeft.

6 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VERHUURDER

- 6.1 Verhuurder zal op verlangen van de huurder gebreken verhelpen, tenzij:
- dit onmogelijk is;
 - dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen;
 - een gebrek betrekking heeft op de kleine herstellingen die voor rekening van de huurder komen.
- 6.2 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Bij klachten hieromtrent zal verhuurder deze klachten onderzoeken en wanneer daartoe aanleiding is er naar vermogen alles aan doen om de stoornis te beëindigen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- 6.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het eerste lid, dan wel stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij dit aan verhuurder is toe te rekenen.

7 ALGEMENE VERPLICHTINGEN HUURDER/GEBRUIK VAN DE WONING

- 7.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder is verantwoordelijk voor al diegenen die zich vanwege huurder in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten of anderszins in de omgeving van het gehuurde bevinden.
- 7.2 Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde.
- 7.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen, waaronder begrepen complexregels, door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, brandgangen en binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is huurder niet toegestaan deze gemeenschappelijke ruimten in gebruik te nemen waaronder begrepen het in die ruimten opslaan of stallen van spullen. Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen goederen uit gemeenschappelijke ruimten te (doen) verwijderen en vernietigen.

7.4 Het is huurder niet toegestaan:

- in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkel uit te oefenen;
- in het gehuurde activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met de wettelijke bepaling, waaronder mede begrepen het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- in het gehuurde hard- of softdrugs of andere genotsmiddelen te verhandelen of te produceren, waaronder mede begrepen het telen van hennepplanten ook wanneer dergelijke activiteiten door de overheid zouden zijn toegestaan of worden gedoogd;
- in het gehuurde bij wet verboden activiteiten plaats te laten vinden;
- in het gehuurde in afwijking van het bestemmingsplan te handelen.

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 vanwege huurder in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten of anderszins in de omgeving van het gehuurde bevinden.

7.6 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, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de beoogde onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

7.7 Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

7.8 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. Bij onderverhuur is huurder aan verhuurder gedurende de periode van de onderverhuur een boete verschuldigd ten hoogste van de huurprijs, hetgeen het recht van verhuurder op schadevergoeding onverlet laat.

7.9 Als tot het gehuurde een tuin behoort, is de huurder verplicht een tuin aan te leggen en/of te onderhouden en als tuin te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan de tuin te gebruiken voor de opslag van materialen, boten, auto's, caravans etc.

7.10 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur 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 onverwijld 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.

-
- 7.11 Het schoonhouden en herstel van gemeenschappelijke ruimten als gaanderijen, trappen, gangen, portieken, kelderruimtes, liften en hetgeen daartoe behoort, dient door de huurder in gezamenlijk overleg met andere betrokken huurders te worden uitgevoerd. Als verhuurder opdracht geeft voor het in dit lid bedoelde schoonhouden en herstel is huurder verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

8 HERSTELLINGEN DOOR HUURDER

- 8.1 Huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen (waaronder mede begrepen schoonmaakwerkzaamheden) te verrichten. Huurder moet deze kleine herstellingen deugdelijk verrichten en moet de regels en aanwijzingen van de verhuurder en overige bevoegde instanties in acht nemen.

9 HUURDERSZELFWERKZAAMHEID

- 9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren, of veranderingen die de verhuurbaarheid kunnen schaden.

Voor het aanbrengen van overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde en voor alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

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.
- 9.2 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de verandering of toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan moeten worden gemaakt.
- 9.3 Alle veranderingen aan het gehuurde die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

Veranderingen die huurder aanbrengt aan het gehuurde zijn geheel voor eigen rekening en risico. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud daaraan alsmede voor de met de verandering samenhangende belastingen en verzekeringen. Huurder is tevens verantwoordelijk voor de verlening van mogelijke noodzakelijk vergunningen en het naleven van wettelijke bepalingen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt door gebreken aan voorzieningen die huurder zelf heeft aangebracht of gewijzigd.

Huurder is aansprakelijk voor schade die verhuurder lijdt als gevolg van mogelijke gebreken aan voormelde voorzieningen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

- 9.4 Verhuurder is niet gehouden gebreken te herstellen ten aanzien van zaken die door of namens huurder zijn aangebracht of door huurder zijn overgenomen van de overige huurder.
- 9.5 De verhuurder verstrekt geen vergoeding voor door huurder zelf aangebrachte veranderingen, tenzij hierover bij het verlenen van toestemming andere afspraken zijn gemaakt.

10 WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE DOOR VERHUURDER OF VOORZIENINGEN DOOR VERHUURDER

- 10.1 Indien aan het gehuurde werkzaamheden moeten worden uitgevoerd of de verhuurder iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, dient de huurder daarvoor de gelegenheid te geven. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging, plaats op werkdagen tussen 08.00 en 17.30 uur, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 10.2 Als de verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde moet huurder daartoe de gelegenheid geven, wanneer verhuurder aan huurder hiervoor een redelijk voorstel doet.
- 10.3 Als het een renovatie betreft van vijf of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het in 10.2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) 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.

Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover de huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

- 10.4 Het is verhuurder toegestaan bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden andere materialen en kleuren toe te passen. Het is verhuurder ook toegestaan een andere kleur verf van het buitenschilderwerk toe te passen.
- 10.5 Bij het geven van gelegenheid, zoals bepaald in artikel 10.1 of in verband met een renovatie komt aan huurder geen aanspraak op schadevergoeding, huurvermindering of ontbinding van de huurovereenkomst toe.

11 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 11.1 Huurder kan de overeenkomst door opzegging beëindigen op iedere werkdag van de maand met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand. Opzegging kan dagelijks plaatsvinden. Als de dag van beëindiging op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, eindigt de huur op de eerste werkdag erna.

De opzegging door huurder moet gebeuren bij aangetekende brief. Huurder kan ook op het kantoor van verhuurder een huuropzeggingsformulier invullen en met bewijs van ontvangst afgeven.

-
- 11.2 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. Desgewenst moet deze belangstellende een brief van verhuurder tonen waaruit het recht op bezichtiging blijkt.
- 11.3 De opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder vindt plaats tegen de eerste dag van een kalendermaand. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd tot een maximum van zes maanden.
- 11.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van in het BW genoemde gronden.

12 OPLEVERING VAN HET GEHUURDE BIJ EINDE HUUR

- 12.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd, in goede staat en schoon aan verhuurder op te leveren.

Na de opzegging en voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde. Huurder zal verhuurder daarvoor in de gelegenheid stellen en verleent hieraan zijn medewerking. In een formulier wordt vastgelegd welke (herstel)werkzaamheden huurder voor de huurbeëindigingsdatum moet uitvoeren om het gehuurde in goede staat te brengen. Een afschrift van dit formulier wordt bij deze vooroplevering aan huurder ter beschikking gesteld.

Ten aanzien van de 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:

- Door huurder aangebrachte wijzigingen of toevoegingen moeten bij het einde van de huur ongedaan worden gemaakt, tenzij bij het verlenen van de toestemming anders is aangegeven of verhuurder bij de in dit lid bedoelde inspectie anders aangeeft.
 - Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van de toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- 12.2 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden, plafonds, deuren en kozijnen in een neutrale, in één keer dekkend wit te overschilderen kleur opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen en gaten) achterlaten.
- 12.3 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 de hieraan verbonden kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

-
- 12.4 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 de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering, vernietiging en eventuele opslag van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Dit geldt niet wanneer het verhuurder bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen, hetgeen moet blijken uit een aan verhuurder verstrekte en door de huurder en opvolgend huurder ondertekende overnameverklaring.
- 12.5 Huurder is aansprakelijk voor de schade die verhuurder lijdt wanneer huurder het gehuurde niet tijdig overeenkomstig het bepaalde in deze voorwaarden aan de verhuurder oplevert. Tot deze schade behoort mede de huurdering, te rekenen over de periode vanaf het einde van de huurovereenkomst tot het moment waarop het gehuurde in goede staat aan verhuurder ter beschikking staat.

13 DE AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER

- 13.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, 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.

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 daarin bevinden.

- 13.2 Huurder heeft, met uitsluiting van verhuurder, een aansprakelijkheid voor en/of een verplichting tot afvoer van inboedelzaken, welke ter uitvoering van een ontruimingsvonnis namens verhuurder aan de openbare weg zijn geplaatst.
- 13.3 Indien verhuurder op grond van sommatie van overheidswege of anderszins, rechtens gehouden is tot afvoer van inboedelzaken, welke ter uitvoering van een ontruimingsvonnis namens verhuurder aan de openbare weg zijn geplaatst, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen, te verkopen of te vernietigen en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

14 IN VERZUIM ZIJN

- 14.1 Indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
- 14.2 Ingeval 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 € 125,00.
- 14.3 Huurder is vanaf de datum van opeisbaarheid van een door hem na te komen betalingsverplichting verpagingsrente verschuldigd die gelijk is aan de wettelijke rente. Bovendien is de huurder ten opzichte van de verhuurder eventuele administratiekosten verschuldigd.

15 OVERIGE BEPALINGEN

15.1 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.

15.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen die voortvloeien uit:

- de splitsingsakte;
- door ledenvergadering goedgekeurde bestuursbesluiten;
- statuten en reglementen.

Editie: januari 2006.