

# **Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst Zelfstandige woonruimte**

## **Artikel 1 – Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

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.

## **Artikel 2 – Meer dan één huurder**

- 2.1** 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** De huurprijs en de bijkomende kosten 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 van de bijkomende kosten 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 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 een of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## **Artikel 3 – De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

- 3.1** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2** Huurder verklaart het gehuurde en wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen 14 dagen na de aanvang van de huur de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

## **Artikel 4 – Huurprijs en service kosten**

- 4.1** De huurprijs kan worden gewijzigd met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.
- 4.2** Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Verrekening vindt plaats volgens de wettelijke regels.

- 4.3** 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.

#### **Artikel 5 – De algemene verplichtingen van verhuurder**

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.

#### **Artikel 6 – De algemene verplichtingen van huurder**

- 6.1** Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten in zijn geheel bij vooruitbetaling voldoen vóór de eerste van de maand door storting / overschrijving op bankrekeningnummer 53.05.42.927 of op postbankrekening 34.90.204 ten name van Stichting Woningbouw Achtkarspelen te Buitenpost.
- 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 gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en gebreken tijdig melden bij verhuurder.
- 6.4** Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouding bewonen en 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. En de door verhuurder te geven aanwijzingen ten aanzien van het beheer, onderhoud en gebruik van deze ruimten op te volgen.  
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.

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 die 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. Die overlast kan onder meer bestaan uit geluidsoverlast, overlast door drank- of drugsgebruik, het buiten normale plaatsen opslaan van afval, auto onderdelen, sloopauto of –motoren.

Overlast als hierboven omschreven door medehuurlers of medebewoners van huurder, danwel overlast veroorzaakt door bezoekers van huurder worden gerekend te zijn veroorzaakt door huurder. Onder overlast wordt tevens verstaan het houden van een bovenmatig aantal huisdieren, het fokken of tentoonstellen van dieren, alsmede het verkopen van dieren of goederen vanuit het gehuurde. Het is huurder op welke wijze dan ook niet toegestaan in of bij het gehuurde groot vee (paarden, koeien, geiten, schapen e.d.) te houden. Het gebruik van het gehuurde voor de opslag van (brand) gevaarlijke stoffen is niet toegestaan.

**6.7** 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.

**6.8** Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in 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.

**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.

**6.10** Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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 beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurler de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen. Huurder kan medehuurlerschap schriftelijk aanvragen bij verhuurder. Verhuurder zal de aanvraag toetsen aan de op dat moment geldende wettelijke bepalingen.

#### **Artikel 7 – De herstellingen door huurder**

**7.1** Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen (zie Burgerlijk Wetboek artikel 217 en 240). In afwijking van het Besluit kleine herstellingen (zie bijlage) kunnen bepaalde herstellingen door Stichting Woningbouw Achtkarspelen worden overgenomen.

**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.

## *Artikel 8 – Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder*

- 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 schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3** Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, 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. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70 % of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Een complex woningen kan kleiner zijn dan 10 woningen.

## *Artikel 9 – Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder*

- 9.1** 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.  
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft verhuurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2** De verhuurder verbindt aan zijn toestemming voorwaarden, die ondermeer betrekking hebben op:
- 1 aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
  - 2 het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - 3 (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - 4 het onderhoud van de verandering;
  - 5 aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - 6 verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
  - 7 keuringskosten van gas/water/licht
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 9.3** Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij-, of verbouwen en wegbreken, maar ook aanbrengen van zonweringen, luiken e.d. en het plaatsen van antennes of schotels op of aan het gehuurde alsmede het plaatsen van losse bergingen en/of garages en het veranderen van rookkanalen ten behoeve van allesbranders. Indien deze zelf aangebrachte voorzieningen de normale uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden belemmeren is de huurder verplicht deze op verzoek te verwijderen en eventueel te herplaatsen.
- 9.4** Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.5** 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.

- 9.6** 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.

#### *Artikel 10 – De beëindiging van de huur*

- 10.1** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, onder vermelding van het nieuwe adres.
- 10.2** De door huurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt één maand. Opzegging van de huurovereenkomst kan op elke werkdag van de maand. De termijn gaat in op de dag van ontvangst van de schriftelijke huuropzegging.
- 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.

#### *Artikel 11 – De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur*

- 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 de staat, waarin hij het gehuurde 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 tweede lid van dit artikel.
- 11.2** Voor 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** 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:
- 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.
  - huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.

- 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 artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;

**11.4** 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 is 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.

#### **Artikel 12 – De aansprakelijkheid van de huurder**

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 daarop bevinden.

#### **Artikel 13 – Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder**

**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.

#### **Artikel 14 – Overige bepalingen**

**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 uit maakt, 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.

*Artikel 15 - Inspraak en overleg*

- 15.1** Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor de huurder van wezenlijk belang zijn. Huurder machtigt hiertoe de gekozen leden van de Stichting Contactraad van de SWA namens hem overleg te voeren.

Aldus vastgesteld op 7 maart 2005.

## **Bijlage: Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte**

### **De kleine herstellingen**

- 1 witten van binnenmuren en plafonds en schilderen van binnenhoutwerk en zonnodig behangen van binnenmuren en voorbereidingen hiervan: plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp) scheuren
- 2 vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen, waaronder in elk geval trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen
- 3 zonder noemenswaardige kosten vervangen en vernieuwen van onderdelen van de woonruimte die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen, deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van deuren en ramen, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche, toilet en wc, elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken
- 4 gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën, smeren en ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval sloten, kranen en scharnieren van deuren, luiken en ramen
- 5 treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroren kranen
- 6 vervangen van lampen aan de buitenkant van de woonruimte en in de gemeenschappelijke (buiten) ruimten
- 7 zonder noemenswaardige kosten vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels
- 8 zonder noemenswaardige kosten onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties binnen de woonruimte, voorzover dit onderhoudstechnisch eenvoudig is en geen specialistische kennis vereist, waaronder in elk geval ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie, opnieuw opstarten daarvan na uitval, vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en schoonhouden van roosters
- 9 zonder noemenswaardige kosten zonodig aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen
- 10 zonder noemenswaardige kosten vervangen en vernieuwen van onderdelen buiten de woonruimte die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, en vlaggenstokhouder
- 11 onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheiding, zodat die een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval bij eerste bewoning de tot de woonruimte behorende tuin of erf: aanleg van tuin of erf (uitgezonderd de aanleg van opritten en toegangspaden) en aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding, egaliseren van de tuin en opbrengen van teelaarde, regelmatig grasmaaien, onkruid verwijderen in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen, vervangen van gebroken tegels, regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen, vervangen van dode beplanting, kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, rechtzetten en houden van erfafscheidingen en als ze geverfd of gebeitst zijn dit regelmatig doen
- 12 zonnodig vegen van schoorstenen en afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover die voor de huurder bereikbaar zijn
- 13 schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit de woonruimte op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover die riolering voor de huurder bereikbaar is
- 14 schoonhouden en zonnodig ontstoppen van de vuilstortkoker en schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn
- 15 schoonhouden van de woonruimte en de gemeenschappelijke ruimten
- 16 wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenkant van ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn



- 17 zonder noemenswaardige kosten het bestrijden van ongedierte, voor zover de aanwezigheid daarvan geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte
- 18 regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn
- 19 regelmatig verwijderen van zwerfvuil
- 20 zonder noemenswaardige kosten verwijderen van graffiti, voor zover dat voor de huurder bereikbaar is
- 21 legen van zink-, beerputten en septictanks