

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als 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 dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2. Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
- 2.3. Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 2.4. Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is danwel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, danwel een geregistreerd partnerschap aan gaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden, onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
- 2.5. 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.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, mits dit een werkdag is.
- 3.2. Voor 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.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 4

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 voor rekening van huurder komen op grond van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 5

- a 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.
- b Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, met uitzondering van het geval in Boek 7, artikel 206, lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Huurder zal verhuurder schriftelijk in gebreke stellen voordat huurder overgaat op enige verrekening, zoals bedoeld in voornoemd artikel.
Boek 7, artikel 206, lid 3: Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
- c Huurder zal:
 - 1 het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt;
 - 2 zelf zorg dragen voor een overeenkomst met een energieleverancier voor de levering van gas, elektriciteit en/of andere diensten;
 - 3 zelf zorg dragen voor aan- en afmelding bij het waterbedrijf.
 - 4 zich voor eigen rekening verzekeren voor schade die kan ontstaan aan de in het gehuurde aanwezige inboedel, wegens diefstal, brand, waterschade, storm-schade, vernieling en ander onheil.
- d 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, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.
- e Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder- niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- f 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 bevinden en voor wie de huurder aansprakelijk is. Hieronder wordt eveneens maar niet uitsluitend verstaan: overlast als gevolg van prostitutie, drugs- of overmatig alcoholgebruik in of buiten het gehuurde.
- g Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.
- h Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om op het gehele bij de woning behorende erf, bouwwerken, getimmeren, schuttingen, planken, voertuigen, zand of materialen van welke aard dan ook te plaatsen of te hebben.
- i Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooiën waaronder het gebruiken, vervaardigen of verbouwen van drugs, zoals hennep, of andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Indien geconstateerd wordt dat van het hiervoor genoemde sprake is, zal

verhuurder direct (rechts)maatregelen nemen. Deze kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

- j 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 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.

Ten aanzien van de leveringen van gas, water en elektriciteit is huurder gebonden zich te onderwerpen aan de bepalingen en voorschriften van de desbetreffende nutsbedrijven. Huurder dient zorg te dragen voor: het afsluiten en aftappen van watertoevoerleidingen bij sterk vriezend weer; het zorgdragen dat in enige afvoerleiding en meer speciaal in het watercloset geen artikelen, die verstoppingen kunnen veroorzaken, gedeponeed worden.

- k 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. Huurder kan aan verhuurder vragen zich te legitimeren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

- l 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 gegaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het hiervoor genoemde is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 6

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals hierna beschreven:

Besluit kleine herstellingen:

- a Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren.
- b De voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren).
- c Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen binnen de woning 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 de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen - en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;

- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.
- e Het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen.
- f Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen.
- g Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het gehuurde;
- h Het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.
- i Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties binnen de woning, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontluchten en bijvullen van het water in de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters.
- j Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn.
- k Het zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen buiten de woning die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder.
- l Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en
 - toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en
 - terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht
 - houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m Het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- n Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.

- o Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn.
- p Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde;
- q Het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere, geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- r Het bestrijden van ongedierte voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.
- t Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.
- u Het verwijderen van graffiti voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.
- v Het legen van zink- en beerputten en septic-tanks.

6.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 7

- 7.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde toestaan en zijn medewerking verlenen c.q. noodzakelijke maatregelen nemen voor zover redelijkerwijs van de huurder gevraagd kan worden.
- 7.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 7.3. Bedoelde werkzaamheden vinden na vooraankondiging van het tijdstip op werkdagen plaats, dringende gevallen uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 8

- 8.1. 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 als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast, of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 8.2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden die onder meer betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van de 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.

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.

- 8.3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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 door de door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 8.6. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de zelf aangebrachte voorzieningen, welke door huurder zijn overgenomen.

De beëindiging van de huur

Artikel 9

- 9.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 9.5. 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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 10

- 10.1. 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 (conform de beschrijving) 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.
- 10.2. Op verlangen van huurder of verhuurder 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.

- 10.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 10.4. 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. Het wegnemen kan alleen achterwege blijven als verhuurder op gezamenlijk en schriftelijk verzoek van de huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door de huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het wegnemen van de verandering zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kan blijven vanwege hernieuwde overname.
- 10.5. Onverminderd het in dit artikel 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.
- 10.6. 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 nu voor dat moment verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 10.7. 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 en verhuurder

Artikel 11

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 wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade.

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

Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor geleden schade die het gevolg is van schade die door de huurder is veroorzaakt aan enig eigendom of de persoon van de huurder, medegebruikers van het gehuurde, of derden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1. 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.
- 12.2. 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 en minimum van € 25,00 vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 13

- 13.1. Alle geschillen welke voortvloeien uit de huurovereenkomst zullen, indien onderling overleg niet tot een oplossing leidt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.
- 13.2. 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 in dat geval 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.
- 13.3. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,00 (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit de Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen, en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.