

Huurcontract en regelgeving

Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte

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.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Voor of bij aanvang van het gehuurde zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en een beschrijving van het gehuurde (opnamestaat) opmaken, waarin opgenomen;
 - De staat van het gehuurde
 - De termijn waarbinnen geconstateerde gebreken en andere tekortkomingen door de verhuurder zullen worden verholpen
3. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
4. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de opnamestaat.

Servicekosten

Artikel 3

1. Huurder betaalt maandelijks een naar de soort uitgesplitst voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

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 afgerekend, 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 afrekening plaats.

2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
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.
4. De kosten die de verhuurder moet maken, bij een huuropzegging, om de meterstanden op te nemen zijn voor rekening van de vertrekkende huurder. Deze kosten worden in een eindnota verwerkt.

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

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 5

1. 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.
Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
Binnen twee weken na de vervaldatum ontvangt huurder een herinnering voor de huurbetaling van de lopende maand. Wanneer verhuurder de huurbetaling niet heeft ontvangen binnen de gestelde termijn, ontvangt huurder een aanmaning en worden administratiekosten in rekening gebracht.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening.
Huurder heeft wel het recht om tot verrekening over te gaan, indien verhuurder met het verhelpen van gebreken in verzuim is en huurder de gebreken zelf heeft verholpen of heeft doen verhelpen. In dat geval is huurder bevoegd om de kosten van dat verhelpen, voor zover deze kosten redelijk waren, te verrekenen met de huurprijs (art. 7:206 lid 3 BW).

3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Indien een tuin onderdeel van het gehuurde uitmaakt, dient huurder deze tuin te onderhouden. Opschietende bomen en heggen dienen regelmatig te worden gesnoeid. Bomen dienen op een wijze te worden gesnoeid dat de maximale hoogte 5 meter bedraagt.
4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als woonruimte voor hem zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, uitsluitend overeenkomstig de bestemming van woonruimte gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, maar ook keuken, toilet en douchegelegenheid voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. In deze gemeenschappelijke ruimten is het verboden te roken.
Tenzij verhuurder schriftelijk toestemming heeft verleend is het niet toegestaan om de woning te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten.
De gangen en algemene ruimten zijn niet bedoeld om te worden gebruikt als opslag e.d. Het stallen van bijvoorbeeld rijwielen, huisraad, vuilnis etc. is niet toegestaan. Deze ruimten zijn bedoeld als verkeersruimte en de noodzakelijke vrije doorgang dient, o.a. in het kader van de brandveiligheid, gewaarborgd te zijn. Ook gemeenschappelijke (fietsen)bergingen mogen niet gebruikt worden voor opslag van huisraad. Indien de verhuurder, na aanschrijving van de huurder, spullen uit deze ruimte moet verwijderen, worden hiervoor de werkelijke kosten in rekening gebracht met een minimum van € 125,00. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens.
5. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.
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. Indien huurder handelt in strijd met het verbod van onderhuur is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 110.000. Huurder is bij gehele of gedeeltelijke onderhuur verantwoordelijk voor het gedrag van de illegale onderhuurder/gebruiker.
6. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Het is de huurder toegestaan om een huisdier in zijn kamer te houden, de gemeenschappelijke- en verkeersruimte uitgesloten, na overleg met huisgenoten en mits deze geen overlast (bijvoorbeeld op het gebied van hygiëne, geur en geluid) voor medebewoners veroorzaakt.
7. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de wet strafbaar zijn gesteld. In geval van overtreding van deze bepaling zal door verhuurder in alle gevallen een ontbindings- en ontruimingsprocedure worden gestart, indien de huurder niet bereid is om in te stemmen met een beëindiging van de huurovereenkomst.

8. 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.
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. Verhuurder zal vooraf een afspraak maken met huurder over datum en tijdstip van de inspectie, een en ander behoudens spoedeisende gevallen, waarin een inspectie zonder afspraak gerechtvaardigd is.
Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
10. 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 terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 6

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals vermeld in het onderhouds-ABC van de verhuurder.
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.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 7

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Dringend wil zeggen dat de werkzaamheden niet kunnen worden uitgesteld tot na het einde van de huur. Onder werkzaamheden vallen niet alleen reparaties, preventief onderhoud en kadastrale splitsingswerkzaamheden, maar ook renovaties die de verhuurder wil aanbrengen c.q. uitvoeren.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.

3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, 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. Indien huurder met het voorstel niet 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.
Het renovatievoorstel wordt in een dergelijk geval vermoed redelijk te zijn.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
5. Het gebruik van andere materialen door de verhuurder bij onderhoud of vervanging, wordt niet gezien als een verandering van het gehuurde.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 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 indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Hierbij geldt dat de door de huurder aangebrachte verandering en/of toevoegingen bij vertrek ongedaan gemaakt moeten worden, tenzij de verhuurder bij de toestemming heeft aangegeven dat de betreffende verandering of toevoeging mag blijven zitten aan het einde van de huur.
2. 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.

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 of onder welke voorwaarden de verandering of toevoeging kan blijven zitten. Als de verandering of toevoeging aan het einde van de huur mag blijven zitten, geeft de verhuurder bij het verlenen van de toestemming aan onder welke voorwaarden dit kan. De verandering of toevoeging dient dan aan het einde van de huur in de afgesproken staat te zijn of het gehuurde moet conform de opleverstaat worden opgeleverd.

3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
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 of door overname zijn verkregen.
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 huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
6. Verhuurder is ter zake van geoorloofde wijzigingen geen andere vergoeding verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel nadrukkelijk heeft verbonden.

De beëindiging van de huur

Artikel 9

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
2. 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 welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
3. 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

1. 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.
2. 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.

3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen tijdens of bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. 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.
 - c. 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 2.2 van deze voorwaarden bij de aanvang van de huur bevond;
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, geeft verhuurder de huurder een redelijke termijn (maximaal 3 dagen), waarbinnen de huurder de werkzaamheden alsnog kan verrichten. Huurder dient over de redelijke termijn wel huur te betalen. Daarna 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.
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.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 11

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 en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, 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.
2. Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 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.
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 € 125,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 13

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 in dat geval hetgeen wettelijk wel is toegestaan en dat zo goed mogelijk voldoet aan de bedoeling van partijen.
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.

Beperkt coöptatierecht

Artikel 15

1. Wanneer in het pand of desbetreffend gedeelte van het pand als omschreven in de overeenkomst, waarvan het gehuurde deel uitmaakt een kamer door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, stelt verhuurder huurder en de andere zittende huurders daarvan in kennis.
2. Tot uiterlijk 14 dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst van de vertrekkende bewoner heeft huurder het recht om samen met de andere zittende huurders van het pand of desbetreffend gedeelte van het pand een kandidaat-huurder voor te dragen. De voordracht dient wel door meer dan de helft van de huurders te worden gedaan.
3. De door de zittende huurders voorgedragen kandidaat wordt door verhuurder geaccepteerd als huurder tenzij er zwaarwegende redenen zijn de kandidaat af te wijzen.
Die zwaarwegende redenen kunnen in elk geval liggen in de voorwaarden die verhuurder stelt voor de passendheid van de kandidaat op basis van een doelmatig en rechtvaardig woonruimteverdelingsbeleid. Zittende huurders worden door verhuurder geïnformeerd over de eisen met betrekking tot leeftijd en inkomen van de kandidaten zoals die door de verhuurder zijn vastgesteld.

Verhuurder zal zijn beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgaaf van reden(en) aan de zittende huurders meedelen.

4. Indien de voorgedragen kandidaat-huurder door verhuurder wordt afgewezen, of indien meer dan de helft van de zittende huurders niet binnen de in lid 2 genoemde termijn een voordracht heeft gedaan, wijst verhuurder de kamer toe aan een door hem gekozen kandidaat.

Vastgesteld in februari 2006