



Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte

Onderdeel van de
huurovereenkomst

Artikel 1

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 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 één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

- Goede staat 3.1 Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- Opnamestaat 3.2 Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
- de staat van het gehuurde;
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
- 3.3 Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 4

- Aanvaarding 4.1 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 5

- Wijziging huurprijs 5.1 De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van de Huurprijzenwet woonruimte. Dit regiem geldt eveneens voor geliberaliseerde woonruimte.

Artikel 6

- Wijziging bedragen 6.1 De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden gewijzigd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan huurder is verstrekt.
- Overzicht 6.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en

- diensten, met vermelding van de wijze van berekening.
Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
- Wijziging / Uitbreiding servicekosten verhuurder 6.3 Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, en
 - de wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.
- Toestemming 6.4 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de in lid 3 voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.
- Wijziging / Uitbreiding servicekosten huurder 6.5 Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmer-

- king genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
 - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
- Wijziging voorschot 6.6 In de gevallen bedoeld in het derde lid en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die wijziging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De wijziging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 7

- Rustig genot 7.1 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- Onderhoud 7.2 Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
- Ernstige gebreken 7.3 Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- Gevolgschade 7.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

- Nutsbedrijven 7.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de Nutsbedrijven, bij die leveringen waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert, behoudens in geval verhuurder in zijn taak als tussenpersoon tekort is geschoten.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

- Betaling 8.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen.
- 8.2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 9

- Gebruik 9.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
- Hoofdverblijf 9.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- Overlast 9.3 Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.
- Onderverhuur 9.4 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken om toestemming tot het onderverhuren of in gebruik geven van (een gedeelte van) het gehuurde aan derden.
- Verboden 9.5 Het is huurder verboden:
- andere dan de gebruikelijke huisdieren te houden.
 - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of daarin voor een bedrijf of nering benodigde goederen op te slaan;
 - in de tuinen, op de balkons en in verkeers- of gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren of deze plaatsen als dierenuitlaatplaats te gebruiken.

Artikel 10

Onderhoud en reparaties

- 10.1 Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder; hieronder vallen:
- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels;
 - het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
 - het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers e.d.;
 - het vegen van de schoorsteen;
 - het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
 - het schoonhouden van de dakgoten;
 - de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin;
 - het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
 - het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren e.d.; het bijvullen en ontluchten;
 - het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
 - het schoonhouden van individuele ventilatievoorzieningen, zoals afzuigkappen of afzuigunits alsmede het periodiek wisselen van filters ten behoeve van afzuigkappen/afzuigunits en luchtbehandelingsunits;
 - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.
- 10.2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 11

Schade aan het gehuurde

- 11.1 Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting

uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brand-
schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

- 11.2 Het gehuurde wordt - uitsluitend voor de toepassing
van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidin-
gen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde
behorende grond bevinden.

Artikel 12

Controle

- 12.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gele-
genheid stellen het gehuurde op technische en andere
gebreken te controleren en de standen van warmte-
meters op te nemen. Onder verhuurder wordt mede
verstaan door of namens verhuurder aangewezen
personen.

Gedoogplicht

- 12.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en repa-
ratiewerkzaamheden aan het gehuurde of van direct
aangrenzende woningen die niet tot na het einde van
de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.
- 12.3 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast
met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoe-
ren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in
het gehuurde toelaten.
- 12.4 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen
deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaats-
vinden op werkdagen tijdens kantooruren en van
tevorens worden aangekondigd.
- 12.5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaam-
heden geen recht op vermindering van de huurprijs,
tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen
duren.

Artikel 13

Verandering gehuurde
door verhuurder

- 13.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder
voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder
de gedaante en/of inrichting van het gehuurde
veranderen.
- 13.2 Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel
worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen
die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde
wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen.
Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaan-
de uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren
van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden

worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

Toestemming

13.3

Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:

- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en
- verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, en
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

Huurverhoging

13.4

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

De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 14

Toestemming,
schriftelijk verzoek

14.1

Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;

- wegbreken;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde;
- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van schotel- en andere buitenantennes, zendmasten, e.d.;
- het aan/in/op of tegen het gehuurde aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
- het aanbrengen van duiventillen;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals tegels, plavuizen en/of parketvloeren.

- 14.2 Verhuurder zal de in de vorige leden bedoelde toestemming slechts verlenen indien deze verandering tenminste:
- voldoet aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en alle eventueel vereiste vergunningen zijn verkregen;
 - geen blijvende schade aan het gehuurde zal toebrengen;
 - geen hinder of overlast voor derden teweeg brengt;
 - verhuurder niet hindert in de uitvoering van zijn onderhoudsplicht;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde of naastliggende woningen ongewijzigd laat danwel verbetert;
 - een doeltreffend woningbeheer niet bemoeilijkt.

- 14.3 Verhuurder zal zijn beslissing, ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder mededelen.

Voorwaarden

- 14.4 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.

Ongedaanmaking

- 14.5 Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

- | | | |
|------------|------|---|
| Vergoeding | 14.6 | Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden. |
| Onderhoud | 14.7 | Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. |

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 15

- | | | |
|--|------|--|
| Door huurder | 15.1 | Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. |
| Door verhuurder | 15.2 | Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. |
| Opzeggingsgrond | | Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.
De door verhuurder in acht te nemen opzeggings- termijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden. |
| Toestemming huurder
Uitspraak kantonrechter | 15.3 | De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen. |
| Wederzijds goedvinden | 15.4 | Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum. |
| Bezichtiging door
kandidaat-huurders | 15.5 | Bij opzegging van de huur is de huurder verplicht gedurende minimaal één maand voor het einde van de huurovereenkomst aan kandidaat-huurders op vertoon van de aanbiedingsbrief de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen. |

Oplevering

Artikel 16

- | | | |
|------------------------------|------|--|
| Goede staat | 16.1 | Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven. |
| Huurdersonderhoud | 16.2 | Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat: <ul style="list-style-type: none">- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen;- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is heeft hersteld;- veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren. |
| Schade | | |
| Veranderingen | | |
| Afgifte sleutels | 16.3 | Huurder zal de sleutel van de buitendeur(en) op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven. Indien deze dag valt op een zaterdag, zondag of feestdag dan zullen de sleutels op de eerst volgende werkdag voor 12.00 uur 's-middags worden ingeleverd. |
| Achtergelaten roerende zaken | 16.4 | Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem schriftelijk bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.
Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zaken die huurder ten behoeve van de opvolgende huurder heeft achtergelaten. |

Inspectie

Artikel 17

- | | | |
|---|------|---|
| Gezamenlijke inspectie | 17.1 | Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. |
| Kostenopgave | | Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. |
| | 17.2 | Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport. |
| Herstel door huurder
Redelijke termijn | 17.3 | Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren. |
| Herstel door verhuurder | 17.4 | Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. |

Inspraak en overleg

Artikel 18

- | | | |
|--|------|---|
| | 18.1 | Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerzaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn. |
| | 18.2 | Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen. |

Aldus vastgesteld: Den Haag, 24 december 1999.