

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

behorende bij het huurcontract van uw woning

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

	Pagina
Artikel 1	De huurprijs.....3
Artikel 2	Terbeschikkingstelling en aanvaarding3
Artikel 3	Verplichtingen van verhuurder4
Artikel 4	Het gebruik van het gehuurde door huurder4
Artikel 5	Onderhouds- en reparatieplicht van huurder7
Artikel 6	Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder 7
Artikel 7	Het aanbrengen van veranderingen door huurder7
Artikel 8	Schade en aansprakelijkheid8
Artikel 9	Toegang tot de woning, gedoogplicht.....9
Artikel 10	Beëindiging van de overeenkomst 10
Artikel 11	Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst..... 10
Artikel 12	Het in verzuim zijn van de huurder en verhuurder 12
Artikel 13	Domicilie 12
Artikel 14	Slotbepaling 12
Bijlage	Onderhoud van A tot Z

Artikel 1. De huurprijs

1. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijzen voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
2. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de kosten van leveringen en diensten die in dat jaar in rekening zijn gebracht. Verschillen tussen de werkelijke kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurder met de huurder worden verrekend, 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 verrekening plaats.
3. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, nadat het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
4. Huurder betaalt de huurprijs in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
5. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim. Hij is vanaf dit moment wettelijke rente verschuldigd.
6. Indien verhuurder het servicekostenpakket wil wijzigen, is huurder gebonden aan deze wijziging en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
 - a. die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en;
 - b. tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Artikel 2. Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Op de overeengekomen datum stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking van huurder.
2. Vóór 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.

Artikel 3. Verplichtingen van verhuurder

1. 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 4. Het gebruik van het gehuurde door huurder

1. Huurder is verplicht het gehuurde met aan- en toebehoren in overeenstemming met de bestemming als hoofdverblijf te gebruiken en te bewonen, als een goede huurder voor het gehuurde zorg te dragen. Huurder neemt daarbij de voorschriften van verhuurder ten aanzien van het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht.
2. Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen, dat zij ernstige schade kunnen veroorzaken aan het gehuurde. Verhuurder kan met het oog hierop na overleg met huurder, zijn medebewoners en/of naburige huurders, nadere regels ten aanzien van het gebruik van het gehuurde voor een bepaald complex c.q. gedeelte daarvan vaststellen, welke huurder zich nu al voor verplicht na te komen.
3. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonende 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.
4. Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk te onderverhuren, aan derden in het gebruik te geven of derden bij zich te laten inwonen. Huurder moet een verzoek om toestemming voor onderverhuur schriftelijk bij verhuurder indienen. 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 gehad op de huurder. Voor illegale onderhuur geldt ook dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 14.1 van deze voorwaarden.
5. Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de bestemming van woonruimte gebruiken. Het is huurder verboden in het gehuurde een bedrijf,

ambacht of winkelnering uit te oefenen. Evenmin is het de huurder toegestaan in of bij het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende stoffen op te slaan, zoals asbest, chemicaliën, benzine of vuurwerk.

6. De tot het gehuurde behorende tuin dient te worden gebruikt als siertuin. Huurder mag niet zonder voorafgaande toestemming van verhuurder auto's, caravans, boten of andere zaken in de tuin stallen of opslaan. Huurder moet een verzoek om toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
7. Huurder zal gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen) slechts in overeenstemming met hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door de verhuurder ter zake gegeven of nog te geven aanwijzingen. Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de gemeenschappelijke en openbare ruimten behorende (vlucht)wegen, waaronder achterpaden, vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in voornoemde ruimten meubilair, fietsen, vuilniszakken, dozen, kratten of goederen van welke aard ook te plaatsen of op te slaan. Goederen die in deze ruimten worden geplaatst, worden geacht door huurder te zijn prijsgegeven. Na in kennisstelling en sommatie van de huurder zal verhuurder in geval van in gebreke blijven van huurder, bedoelde goederen verwijderen. Huurder dient de kosten van verwijdering te betalen.
8. Het leggen van harde vloerbedekking (parket, plavuizen etc.) op de verdiepingsvloer van woningen, in appartementen of in etagewoningen is zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan. Huurder moet een verzoek om toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
9. Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen, waaronder begrepen handel in drugs of strafbare hennepcultuur.
10. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, wateroverlast, vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient, door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, meteen aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
11. 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 medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan meteen schriftelijk mededeling te doen.

12. Aanvullende huurvoorwaarden / Huishoudelijk reglement

Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart huurder bekend te zijn met de eventueel van toepassing zijnde Aanvullende huurvoorwaarden / Huishoudelijk reglement voor uw woning. Deze kunt u inzien op onze website www.wonion.nl, afhalen bij ons kantoor of laten toezenden.

Artikel 5. Onderhoud- en reparatieplicht van huurder

1. Kleine herstellingen komen voor rekening van de huurder. In het Onderhoud ABC staat vermeld voor welk onderhoud de huurder verantwoordelijk is.
2. Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uit- gevoerd. De huurder zal daarbij de terzake door de overheid of bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.
3. Indien huurder na daartoe door verhuurder schriftelijk gesommeerd te zijn in gebreke blijft aan zijn onderhoud- en reparatieplicht te voldoen, is verhuurder gerechtigd de benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te (doen) voeren, waarbij huurder zich al nu voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn.

Artikel 6. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. 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 niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving door de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 7:220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, een vordering bij de rechter heeft ingesteld, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, als de werkzaamheden korter dan 40 dagen duren.

Artikel 7. Het aanbrengen van veranderingen door huurder

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.
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.
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.
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. Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- en werkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het

gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaak toestemming heeft verleend.

Artikel 8. Schade en aansprakelijkheid

1. Huurder is verplicht gebreken en schade aan het gehuurde aan verhuurder te melden.
2. Indien er onmiddellijke schade dreigt te ontstaan, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van het huurgenot die huurder lijdt ten gevolge van een zichtbaar of onzichtbaar gebrek aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van het huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
4. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde en/of eigendommen van derden 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.

Artikel 9. Toegang tot de woning, gedoogplicht

1. Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op gebreken (preventief onderhoud) dan wel op naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden. Onder verhuurder wordt mede verstaan door of namens verhuurder aangewezen personen.

2. Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, aan of bij het gehuurde alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of direct aangrenzende woningen toestaan.
3. Verhuurder is verplicht er voor te zorgen, dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden na voorafgaande aankondiging op werkdagen plaats tussen 8.00 en 18.00 uur, dringende gevallen uitgezonderd.

Artikel 10. Beëindiging van de overeenkomst

1. 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.
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.
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.
4. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
5. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

Artikel 11. Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde bij aanvang van de huur volgens de in artikel 2.2 bedoelde beschrijving heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

2. Met het oog hierop is huurder verplicht de verhuurder in de gelegenheid te stellen het gehuurde te inspecteren. Bij die gelegenheid zal een opnameverslag worden gemaakt waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vóór het einde der huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
3. Indien huurder bij het einde der huurovereenkomst aan zijn verplichting tot herstel en volledige ontruiming niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle te dien aanzien benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt ten laste van huurder.
4. Ten aanzien van 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:
 - a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 7, 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 bij de aanvang van de huur bevond;
5. Indien huurder na het opzeggen van de huurovereenkomst zelf aangebrachte voorzieningen/veranderingen in het gehuurde heeft achtergelaten, verklaart huurder volmacht te geven aan verhuurder om deze zaken op kosten van huurder te verwijderen. Het vorenstaande is niet van toepassing op zaken die huurder aan de opvolgende huurder heeft overgedragen, mits verhuurder hiervan schriftelijk in kennis is gesteld door het opstellen van een overnamerapport.

6. Indien huurder na ontbinding van de huurovereenkomst door de kantonrechter het gehuurde heeft verlaten, aanvaardt verhuurder geen enkele aansprakelijkheid voor schade, hoe ook genaamd, ten aanzien van personen en/of goederen, direct of indirect voortvloeiende uit de gerechtelijke ontruiming.

Artikel 12. Het in verzuim zijn van de huurder en verhuurder

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. In geval de huurder in verzuim is met de volledige betaling van de door verhuurder aan huurder in rekening gebrachte bedragen, dan is huurder aan verhuurder buitengerechtelijke kosten verschuldigd, waarbij het navolgende geldt:
 - a) Voor zover huurder niet handelde in de uitoefening van een beroep of bedrijf maakt verhuurder aanspraak op een bedrag gelijk aan de wettelijk maximaal toegestane vergoeding ter zake buitengerechtelijk incassokosten, zoals is bepaald in en wordt berekend conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke Incassokosten, voor zover het openstaande bedrag – na het intreden van het verzuim – niet alsnog na aanmaning binnen 14 dagen gerekend vanaf de dag liggende na de dag van aanmaning door huurder wordt voldaan.

Voor de tarieven van de buitengerechtelijke incassokosten verwijzen wij naar onze website www.wonion.nl.

Artikel 13. Domicilie

1. Voor deze overeenkomst en haar uitvoering kiest huurder domicilie in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk doorgeven. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde als domicilie van huurder aangemerkt.

Artikel 14. Slotbepaling

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het nietige of vernietigde 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.