

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin deze van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de overeenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Meer dan één huurder

Artikel 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. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van een of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
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.
4. Om deze overeenkomst ten aanzien van 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.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding van de woning

Artikel 3

1. Verhuurster zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
 - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen.
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurster zullen worden verholpen.
3. Zowel huurder als verhuurster ontvangen beiden een exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 4

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, tenzij hij binnen 14 dagen na aanvang van de huur de verhuurster melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 5

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

Artikel 6

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurster worden verhoogd met ingang van de maand volgend op de maand waarin het laatste overzicht is verstrekt.
De bedragen ten behoeve van bijkomende leveringen en diensten die niet verrekenbaar zijn (fonds) kunnen door de verhuurster op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.
2. Verschillen tussen de redelijke op basis van de werkelijke of naar redelijkheid geschatte kosten en de door huurder bij wege van voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend.

Verplichtingen verhuurster

Artikel 7

1. Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
2. Verhuurster zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.

3. Bij meergezinswoningen zal het onderhoud van de gemeenschappelijke portieken, gangen, trappen en overlopen dat op grond van de algemene huurvoorwaarden voor rekening van huurder komt door verhuurster voor rekening van huurder worden verricht.
4. Verhuurster 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.
5. Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorig lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurster ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Verplichtingen huurder

Artikel 8

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen op de eerste dag van iedere maand bij vooruitbetaling voldoen.
2. Huurbetaling kan alleen d.m.v. automatische incasso via de bank of giro.
3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 9

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte, gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
Het is huurder uitdrukkelijk verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster:
 - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk, kosteloos of tegen betaling, af te staan aan een of meer personen, of bij zich te laten inwonen.
 - b. in het gehuurde enige nering, bedrijf of huisindustrie, hetzij zelf uit te oefenen, hetzij door anderen te laten uitoefenen of te dulden dat dit geschiedt.
3. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurster ter zake gegeven aanwijzingen.

Artikel 10

1. Huurder mag geen overlast bezorgen. Tevens is hij verantwoordelijk voor overlast in en om zijn woning veroorzaakt door bezoekers/derden.
2. Het is huurder niet toegestaan (huis-)dieren te houden die overlast bezorgen, dit ter beoordeling van de verhuurster.
3. Het is huurder niet toegestaan vertrekken of zolders van het woongedeelte te bestemmen voor het houden van vogels.

Artikel 11

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder, hieronder vallen:
 - het witten en/of sausen van plafonds met een door water afwasbaar witsel, het behangen van muren en in het algemeen het schilderen binnenshuis.
 - het herstellen van : gebroken of beschadigde ruiten, spiegels, aanrechtbladen, sanitair, kranen, het hang- en sluitwerk voor kasten, deuren, ramen en eventuele luiken en blinden, met hetzelfde soort materiaal als het oorspronkelijke.
 - het gebruikelijke onderhoud en kleine reparaties aan de elektriciteitsinstallatie, waaronder mede verstaan wordt het vernieuwen of herstellen van schakelaars, wandkontakt dozen, voordeurbellen en het opheffen van kortsluitingen.
 - het treffen van tochtwerende voorzieningen.
 - het treffen van voorzieningen ter voorkoming of ten gevolge van bevroren leidingen, kranen en c.v.-ketels.
 - het vullen en ontluchten van de cv-installatie.
 - het schoonhouden en ontstoppen van rioleringen, putten, goten, gootstenen, kranen, toiletten, wastafels en ander sanitair.
 - het eenmaal per jaar vegen van de schoorsteen.
 - de aanleg en het onderhoud van de bij de woning behorende tuin.

2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurster zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.
Huurder is verplicht de werkzaamheden te verrichten volgens "het plaatselijk gebruik".
3. Bij nalatigheid van de huurder is verhuurster bevoegd, na vooraf de huurder schriftelijk te hebben gewaarschuwd, de nodige werkzaamheden of herstellingen voor rekening van de huurder te doen verrichten.

Artikel 12

De huurder is aansprakelijk voor schade aan de woning die is ontstaan door een hem toe te rekenen te kort schieten in de nakoming van enige verplichting uit de huurovereenkomst vanaf datum sleuteluitreiking. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Artikel 13

1. Huurder zal verhuurster op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurster zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
5. Verhuurster is gerechtigd, gelijk huurder verplicht is te dulden, tot het aanleggen van leidingen/kabels door en aan het gehuurde, zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn, behalve haar verplichting tot vergoeding van schade aan eigendommen van huurder, veroorzaakt door of bij aanleg hiervan.

Woningverbetering

Artikel 14

1. Verhuurster zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
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 bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurster.
Verhuurster zal huurder en de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder en de bewonerscommissie daarover overleg voeren.
 - b. Werkzaamheden die verhuurster wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, **mits**:
 - verhuurster tijdig huurder en de bewonerscommissie heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de bewonerscommissie daarover heeft overlegd, **en**
 - het belang van verhuurster 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 verhuurster als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurster kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 15

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming:
 - in het gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken, ook niet aan de daartoe behorende lozingen en leidingen. Hetgeen met schriftelijke vergunning van verhuurster door huurder in het gehuurde is aangebracht, veranderd of weggebroken, zal bij het einde van de huur door huurder voor zijn rekening in de oorspronkelijke toestand moeten worden teruggebracht, tenzij anders is of wordt overeengekomen.
 - tegelvloeren c.q. harde vloeren te leggen.
 - in, aan of op het gehuurde schuttingen of afscheidingen te maken of te hebben.
 - in de tuinen, op de veranda en/of het balkon, hokken, schuren, garages e.d. aan te brengen.
 - in de tuinen dieper te spitten dan 60 cm, zulks in verband met de mogelijk daar liggende leidingen voor bijvoorbeeld, elektriciteit, gas, water of centrale verwarming.
 - in, aan of op het gehuurde antennes, televisiemasten, reclames, zonneschermen, markiezen e.d. te plaatsen.
 - aansluiting op het centrale antenne systeem tot stand te brengen anders dan met speciale snoeren.
 - in het gehuurde, behalve op de daarvoor aangegeven plaatsen, kachels, fornuizen, haarden of oliedrums (in gebruik) te hebben.
2. Verhuurster kan aan een te verlenen vergunning voorwaarden verbinden met betrekking tot te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur of voorwaarden die zij nuttig of nodig mocht oordelen.
3. Veranderingen, die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurster door huurder ongedaan worden gemaakt.

4. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurster is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe zij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid, nadrukkelijk heeft verbonden.
5. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen tenzij partijen anders overeenkomen.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 16

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per de eerste of de zestiende dag van maand, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. Verhuurster kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.
Zij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid.
De door verhuurster in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurster niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. Huurder en verhuurster kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Inspectie

Artikel 17

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurster 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.
Verhuurster verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

2. Zowel huurder als verhuurster ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurster zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurster te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurster zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

Teruggave van de woning

Artikel 18

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurster teruggeven.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 11 is nagekomen.
 - huurder alle schade aan het gehuurde, waarvoor hij op grond van artikel 12 aansprakelijk is, heeft hersteld.
 - veranderingen als bedoeld in artikel 15 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurster met inachtneming van het in het tweede lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist.
 - Verhuurster heeft het recht alle zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen tenzij haar bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

**ALGEMENE
HUURVOORWAARDEN
VOOR
ZELFSTANDIGE
WOONRUIMTE**