

## 10. Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

### ALGEMEEN

#### Artikel 1

##### **Toepasbaarheid algemene huurvoorwaarden**

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wet niet voorzien zullen huurder en verhuurder in overleg met elkaar treden teneinde tot een oplossing te komen.

### MEER DAN ÉÉN HUURDER

#### Artikel 2

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbieding van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst en aanzien van één of een aantal van de huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

##### **Hoofdelijke aansprakelijkheid**

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 ander huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst 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 huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
5. 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 de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## **TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING**

### **Artikel 3**

#### **Goede staat**

1. Verhuurder zal het gehuurde op de dag van sleuteluitreiking in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

#### **Aanvaarding**

2. Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen veertien dagen na de aanvang van de huur de verhuurder schriftelijk melding doet van tekortkomingen de staat van onderhoud van het gehuurde.

## **HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN**

### **Artikel 4**

#### **De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.**

1. Het bedrag dat huurder maandelijks verschuldigd is voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten kan door de verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.
2. Verhuurder verstrekt aan huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de in het vorig lid bedoelde kosten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder bij wege van voorschot betaalde bedragen kunnen worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat de door de huurder betaalde vergoeding gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

## **VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER**

### **Artikel 5**

#### **Rustig genot**

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 en reparaties**

2. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle, ter beoordeling van de verhuurder, noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht.

#### **Ernstige gebreken**

3. Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare 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**

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 nalatigheid kan worden verweten.

## **VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER**

### **Artikel 6**

#### **Betaling**

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen vóór de eerste van iedere maand voldoen door middel van automatische incasso (tenzij een andere betalingswijze is overeengekomen) en wel op rekeningnummer NL38RABO0305205021 bij de Rabobank te Balk ten name van Wonen Zuidwest Friesland.
2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd. Behoudens in het geval als bedoeld in art. 7 : 206 lid 3 BW en voor zover huurder verhuurder tijdig per aangetekende brief in gebreke heeft gesteld.

### **Artikel 7**

#### **Gebruik**

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Het is huurder, mits daarvoor toestemming is verleend, niet toegestaan in het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Daaronder wordt ook verstaan het kweken van hennep, dan wel andere activiteiten (waaronder dealen in drugs) te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

#### **Hoofdverblijf**

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

#### **Onderverhuur**

3. Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding van de reden van de onderhuur, de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

#### **Geen overlast**

4. 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 (zie voor aansprakelijkheid artikel 9). In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

## **ONDERHOUD EN REPARATIES VOOR REKENING HUURDER**

### **Artikel 8**

#### **Onderhoud en reparaties**

1. Behoudens de onder lid 2 gemaakte uitzonderingen, komen onder meer de volgende geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor rekening van huurder:
  - a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
  - b. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels;
  - c. het gebruikelijke onderhoud van en reparatie aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel ed.;
  - d. treffen van isolatievoorzieningen;
  - e. plaatsen van buitenantennes, zendmasten, schotels;
  - f. aanbrengen van buitenzonwering, luiken en dergelijke.
  - g. het schoonhouden/ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, schoorstenen, ventilatie- en ontluchtingskanalen, rookgasafvoeren, riolen, putten;
  - h. de aanleg en het onderhouden van de privé-tuin;
  - i. het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler en dergelijke, voor zover eigendom van de verhuurder.
  - j. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
  - k. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

#### **Glasverzekering**

2. Het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten buitenshuis is niet voor rekening van huurder als huurder ten tijde van de glasbreuk dan wel glasbeschadiging maandelijks in de sfeer van bijkomende leveringen en diensten verhuurder een overeengekomen bedrag betaalde.

#### **Fonds klein onderhoud**

3. Evenmin komen de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden genoemd in dit artikel, lid 1 sub c, g en j, voor rekening van huurder als huurder ten tijde van het defect of het verstopt raken van één van voornoemde afvoerkanalen maandelijks in de sfeer van bijkomende leveringen en diensten aan verhuurder een overeengekomen bedrag betaalde.
4. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde voor zijn rekening komende werkzaamheden vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

## **SCHADE AAN HET GEHUURDE**

### **Artikel 9**

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 brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
2. 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, direct aan verhuurder te melden. huurder dient gebreken schriftelijk te melden aan verhuurder. 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.

3. 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.

## **HET UITVOEREN VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER**

### **Artikel 10**

1. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie in het gehuurde toelaten.
2. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.
3. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden, slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 7.00 – 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
4. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij de mate van overlast en / of de duur van de werkzaamheden of renovatie daartoe aanleiding geven en verhuurder en huurder daarover afspraken hebben gemaakt.
5. 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. huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

### **Erfafscheiding**

6. De huurder dient het gehuurde op zijn kosten behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. Door verhuurder kunnen daartoe nadere voorschriften en aanwijzingen worden gegeven, welke huurder dient op te volgen.

### **Voortuin**

7. Voor zover de woning een tot voortuin bestemde strook grond bevat, dient deze strook als siertuin aangelegd en onderhouden te worden. Door verhuurder kunnen daartoe nadere voorschriften en aanwijzingen worden gegeven, welke huurder dient op te volgen.

### **Openbare werken**

8. Huurder moet gedogen dat palen, kabels, draden (aanduidings)bordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het terrein en de woning worden aangebracht, gehouden, onderhouden en eventueel verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop verhuurder dit nodig acht, zulks onder enig recht op een vergoeding.

## HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

### Artikel 11

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen, die zonder noemenswaardige kosten en zonder beschadiging van het gehuurde 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 vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
2. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
  - verhuurbaarheid: de zelf aangebrachte verandering mag de verhuurbaarheid van de woning niet in ongunstige zin beïnvloeden
  - 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
3. Alle veranderingen, die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op de eerste aanzegging van verhuurder voor rekening van huurder ongedaan moeten worden gemaakt door huurder.
4. Huurder is verplicht tot het op degelijke wijze onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht. Wanneer huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aanbrengt kan verhuurder kosten in rekening brengen zodra huurder niet op het eerste verzoek van verhuurder de verandering verwijdt.
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.
6. Voor zover huurder met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde heeft aangebracht, welke bij het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, kan huurder voor zover de verandering daartoe aanleiding geeft recht hebben op een redelijke vergoeding, gebaseerd op de situatie bij het einde van de huurovereenkomst (zie brochure 'zelf aangebrachte veranderingen')

## **BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST**

### **Artikel 12**

#### **Door huurder**

1. Huurder kan de huurovereenkomst door schriftelijke opzegging per elke werkdag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. Het is niet mogelijk de huurovereenkomst in het weekend of op feestdagen te beëindigen. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot

#### **Door verhuurder**

2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen elke willekeurige dag van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De door verhuurder 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.

#### **Opzeggingsgrond**

3. Huurder of verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot opzegging hebben geleid.

#### **Toestemming huurder of kantonrechter**

4. 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 bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.

#### **Wederzijds goedvinden**

5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
6. 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 van het gehuurde.

## **OPLEVERING VAN HET GEHUURDE**

### **Artikel 13**

#### **Goede staat**

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven. 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. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. 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 11, lid 3, 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 ten allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde

terugbrengt in de staat waarin het overeenkomstig artikel 3 bij aanvang van de huur bevond. 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 reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

### **Achtergelaten roerende zaken**

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 gemaakt dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Verhuurder heeft daarbij geen bewaarplicht ten aanzien van de verwijderde zaken. Dit geldt ook in geval van ontruiming op grond van een vonnis van de rechter. Heeft huurder op de aangezegde ontruimingsdatum, dan wel de datum van de beëindiging van de huurovereenkomst, het gehuurde niet geheel ontruimd, dan gaat verhuurder ervan uit dat huurder afstand heeft gedaan van de in het gehuurde achtergebleven zaken. Verhuurder is in dat geval niet aansprakelijk voor verlies en / of beschadiging van de achtergebleven zaken.

### **HET IN HET VERZUIM ZIJN VAN HUURDER**

#### **Artikel 14**

Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichtingen, welke ingevolge de wet en / of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de verhuurder gerechtelijke en / of buitengerechtelijke maatregelen genomen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten van rekening van huurder.