

Algemene huurvoorwaarden

v/h **De Bouwvereniging**



Algemeen

Artikel 1

- 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.
- 2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder (en leden van zijn gezin).

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 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.
- 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 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.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

- 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 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.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4

- 1 De huurprijs kan worden gewijzigd op de in de wet geregelde wijze.
- 2 Indien en voor zover in de wet er geen regeling over de wijziging van de huurprijs van toepassing is, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd met het in de huurovereenkomst overeengekomen percentage.

Artikel 5

- 1 De voor bijkomende geleverde zaken en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan de huurder is verstrekt.
- 2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende geleverde zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.
- 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 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.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 6

- 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 in gevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor de rekening van huurder komen.
- 2 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 gebreken aan hem zijn toe te rekenen.

Verplichtingen van de huurder

Artikel 7

- 1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten voor de eerste van iedere maand voldoen door storting/overschrijving op bankrekening 41.13.18.225, ten name van de Bouwvereniging. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 8

- 1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden.

- 2 Huurder zal het gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 3 Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden, die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 4 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 5 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken om toestemming tot het onderverhuren of in gebruik geven van (een gedeelte van) het gehuurde aan derden. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming worden gegeven mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden. 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 de huurder onafgebroken het verblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts 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 20 van deze voorwaarden.
- 6 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.
- 7 Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen. Onder gemeenschappelijke ruimten worden onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 8 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement, duplex of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Voor het aanbrengen van parketvloeren of andere 'harde' vloeren in appartementen, duplexen en flatwoningen dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.
- 9 Voor het aansluiten van een houtkachel, allesbrander of open haard op een bestaand rookkanaal dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.

- 10 Verhuurder kan huurder aanwijzingen geven betreffende het onderhoud van de privé-tuin, het houden van huisdieren, het plaatsen van rijwielen, containers, kinderwagens en dergelijke. Deze aanwijzingen dienen door de huurder te worden opgevolgd.
- 11 Voor het plaatsen van hagen, schuttingen en dergelijke op de erfscheiding dient huurder bureu en/of verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.
- 12 In de privé-tuin is opslag van autowrakken en niet meer als zodanig in gebruik zijnde vervoermiddelen, schroot, bouwmaterialen, afval en dergelijke niet toegestaan. Voor de stalling van auto's, caravans, boten en dergelijke in de privé-tuin dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.

Artikel 9

- 1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Hieronder vallen onder meer:
 - 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 en dergelijke;
 - het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, putten en rioleringen, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, afvoeren en dergelijke;
 - het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten;
 - de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin;
 - het onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
 - het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren, afzuigkap/raamventilator en dergelijke;
 - het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en de centrale verwarmingsinstallatie bij vriezend weer;
- 2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door de verhuurder worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen die ter zake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven in acht nemen.

Artikel 10

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.

Artikel 11

- 1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 2 Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, als

ook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of direct aangrenzende woningen, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.

- 3 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van (controle)bezoeken op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, of controle van meterstanden e.d., dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 4 Onvoorzien omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.30 en 18.00 uur.
- 5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

Artikel 12

- 1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde 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. Verandering 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 Verhuurder zal voor de onder lid 2 genoemde veranderingen/aanpassingen en/of geriefsverbeteringen 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 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.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 13

- 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 het aanbrengen van overige veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - wegbreken, aan-, bij-, of verbouwen;
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
 - het plaatsen van buitenantennes, zendmasten en dergelijke;
 - het treffen van isolatievoorzieningen.
 - het plaatsen van een houtkachel
 - het plaatsen van een erfafscheiding

- 2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
 - de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken of anderszins onrechtmatig is jegens derden.
- 3 Verhuurder zal zijn beslissing en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
- 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, de oplevering bij het einde van de huur enzovoorts.
- 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 gemaakt worden.
- 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.
- 7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 8 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.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 14

- 1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaarders-exploot.
- 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.
- 3 Verhuurder kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. 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.

- 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 vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen.
- 5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst 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.

Oplevering

Artikel 15

- 1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder 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 9 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 10 aansprakelijk is heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 13 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.
 - huurder is ten 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 3 bij de aanvang van de huur bevond;
- 3 Huurder zal de sleutels van de buitendeuren op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven.
- 4 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich bij het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Inspectie

Artikel 16

- 1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder 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.
- 2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 3 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen niet heeft voldaan, 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, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

Eindafrekening

Artikel 17

Verhuurder zal uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst huurder de eindafrekening van de huur en/of kosten toezenden.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 18

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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurders 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.

Overige bepalingen

Artikel 19

- 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 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.
- 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.

Artikel 20

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus vastgesteld op 1 juli 2004