



De Bouwvereniging

Algemene huurvoorwaarden



Algemene huurvoorwaarden

Wanneer zijn deze huurvoorwaarden geldig?

ARTIKEL 1

- 1.1 Als iemand een woning huurt, moeten de verhuurder én de huurder zich aan bepaalde afspraken houden. Die afspraken staan in deze Algemene Huurvoorwaarden. Als de huurder de huurovereenkomst¹ tekent, geeft hij daarmee aan dat hij akkoord gaat met deze voorwaarden.
- 1.2 Het kan zijn dat er in de huurovereenkomst afspraken staan, die anders zijn dan de afspraken in deze Algemene Huurvoorwaarden. Als dat zo is, gelden de afspraken in de huurovereenkomst.

Meer dan één huurder

ARTIKEL 2

Een woning kan door twee of meer huurders worden gehuurd. Dan gelden de volgende regels:

- 2.1 Elk van de huurders heeft alle rechten die in de huurovereenkomst staan. Elke huurder moet wel rekening houden met de rechten van de andere huurder(s).
- 2.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het hele bedrag van de huurprijs. Bovendien moet hij alle plichten nakomen die hem en de andere huurders door de huurovereenkomst en de wet worden opgelegd.

Een voorbeeld

Marijke de Jong en Pieter Konings huren samen een woning. Het is bijna de eerste van de maand en de huur moet betaald worden. Marijke is voor haar werk naar het buitenland. Pieter zegt tegen de verhuurder: 'Ik betaal mijn helft van de huur. De helft van Marijke krijgt u wel als zij terug is.'

Mag dat?

Nee. Elk van de huurders is 'hoofdelijk aansprakelijk'. Dit betekent dat de verhuurder van Pieter, maar ook van Marijke, kan verlangen dat het gehele huurbedrag op tijd wordt voldaan. Hoe Pieter en Marijke dat onderling regelen, moeten zij zelf uitmaken.

- 2.3 De huurprijs, de servicekosten en de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter² gelden voor de gehuurde woonruimte, en niet voor de individuele huurders. Als de huurovereenkomst van één of meer huurders eindigt, moeten de overgebleven huurders de volledige bedragen betalen.

Een voorbeeld

Hoewel Marijke en Pieter de woning samen huren, hoeven zij maar één keer de huur te betalen. Hetzelfde geldt voor de service-, energie- en waterkosten.

Marijke gaat ergens anders wonen. Nu moet Pieter in zijn eentje de huur, de service-, energie- en waterkosten betalen.

- 2.4 Om de huurovereenkomst te stoppen, moeten **alle huurders samen** de huur opzeggen. Als maar één van de huurders de huur wil opzeggen, kan dat alleen als de verhuurder duidelijk heeft aangegeven dat zij dat goedvindt.
- 2.5 De verhuurder heeft (zoals in artikel 1.1 staat) ook plichten tegenover de huurders. Als de verhuurder haar plicht heeft gedaan jegens één van de huurders, is zij de andere huurders niets meer verplicht.

Een voorbeeld

De werkelijke kosten voor het onderhoud van de woningen is afgelopen jaar erg meegevallen. Per woning stort de verhuurder € 45,- terug op de rekening van de huurders. Omdat de huur wordt betaald via de bankrekening van Marijke, krijgt zij de € 45,- op haar bankrekening.

Pieter belt de verhuurder op en zegt dat hij ook recht heeft op € 45,-.

Klopt dat?

Nee. De verhuurder heeft haar plicht al gedaan. Pieter en Marijke moeten de verdeling van de € 45,- onderling regelen.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

ARTIKEL 3

- 3.1 De huurder mag de woning betrekken op de dag dat de huurovereenkomst ingaat. Als die dag geen werkdag is, gebeurt dat op de eerstvolgende werkdag.

Een voorbeeld

Benaïssa heeft een woning gehuurd. De huurovereenkomst gaat in op 1 augustus, maar dat is een zondag. Benaïssa mag op maandag 2 augustus in de gehuurde woning gaan wonen.

- 3.2 Het kan zijn dat de huurder de woning nog niet kan betrekken, bijvoorbeeld omdat de vorige huurder de woning niet op tijd heeft ontruimd, of omdat er nog aan de woning gewerkt moet worden. De huurder krijgt dat dan zo snel mogelijk te horen. Hij hoeft pas huur en servicekosten te betalen zodra hij de woning kan betrekken.
- 3.3 Als de huurder schade lijdt doordat de woning later wordt opgeleverd dan was afgesproken (zie artikel 3.2), dan is de verhuurder daar niet aansprakelijk voor. De verhuurder is wél aansprakelijk als de te late oplevering is veroorzaakt door ernstige schuld of grove nalatigheid van de verhuurder.

Een voorbeeld

Benaïssa kan de woning niet op 2 augustus betrekken, omdat de vorige bewoner per ongeluk een radiator heeft beschadigd die moet worden vervangen. Benaïssa logeert een week bij zijn broer, aan wie hij kostgeld betaalt.

Kan hij het kostgeld terugkrijgen van de verhuurder?

Nee. Het is niet de schuld van de verhuurder dat de woning niet op tijd klaar was.

¹ De huurovereenkomst wordt ook wel het huurcontract genoemd.

² Voorzieningen zoals gas, elektriciteit en water, waarvan het verbruik per woning door een meter wordt bijgehouden.

3.4 Voordat de huurovereenkomst ingaat, inspecteren de huurder en de verhuurder samen de woning en maken een overzicht, waarin zij het gehuurde (de woning) beschrijven. Daarna ondertekenen ze beiden de beschrijving. Ze krijgen elk een exemplaar.

Huurprijs en andere kosten (indien van toepassing)

ARTIKEL 4

4.1 De verhuurder kan de huurprijs aanpassen zoals in de wet geregeld is.

Als er in de wet géén regeling staat over de wijziging van de huurprijs, dan geldt het volgende:

De verhuurder verhoogt de huurprijs jaarlijks op basis van het jaarprijsindexcijfer volgens de *consumentenprijsindex (CPI)*, reeks *alle huishoudens (2015 = 100)*, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De huur wordt dan als volgt berekend:

De nieuwe huurprijs is gelijk aan de oude huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.

Een voorbeeld

Het is april 2018. De huurprijs is nu € 500,-. De verhuurder rekent uit wat de nieuwe huurprijs wordt per 1 juli. Daarvoor heeft zij de volgende indexcijfers nodig:

- dat van vorig jaar (2017)
- dat van het jaar dâárvóór (2016)

De nieuwe huurprijs wordt: $500 \times \text{indexcijfer } 2017 : \text{indexcijfer } 2016$.

4.2 De huurder betaalt elke maand een voorschotbedrag voor: servicekosten en nutsvoorzieningen met een individuele meter, zoals gas, elektriciteit en water.

De verhuurder geeft de huurder elk jaar een overzicht van deze kosten.

Meestal is er een verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijk gemaakte kosten. In dat geval kunnen er twee dingen gebeuren:

- a) De verhuurder verrekenet het verschil. Als de huurder te veel heeft betaald, krijgt hij geld terug. Als de huurder te weinig heeft betaald, moet hij bijbetalen.
- b) De verhuurder heeft een fonds opgericht voor de servicekosten. Dan hoeft er niets verrekenet te worden.

4.3 Het maandelijks voorschot kan ééns per jaar worden verhoogd. Dat kan alleen met ingang van de maand die volgt op de maand waarin de verhuurder het jaaroverzicht van de servicekosten (zie artikel 4.2) aan de huurder heeft verstrekt.

Een voorbeeld

Benaissa heeft in **februari** een jaaroverzicht van de servicekosten van vorig jaar ontvangen. Omdat de kosten iets hoger uitvielen dan verwacht, gaat het voorschotbedrag omhoog. De eerste maand waar dat voor geldt is **maart**.

4.4 In bepaalde gevallen mag de verhuurder de diensten waarvoor de huurder servicekosten betaalt, veranderen. De verhuurder mag dan ook het voorschotbedrag aanpassen. De verhuurder mag dat doen als:

- › het om diensten gaat die alleen **aan een groep huurders** geleverd kunnen worden, én
- › minstens 70% van die huurders daar akkoord voor heeft gegeven.

Als minstens 70% van de huurders instemt met de veranderingen, moet de verhuurder de huurders daarvan schriftelijk op de hoogte brengen. Een huurder die niet akkoord is gegaan met de verandering, kán binnen acht weken na die kennisgeving naar de rechter gaan. Die moet dan beslissen of de verandering(en) redelijk zijn.

Als de veranderingen goedgekeurd zijn, moet elke huurder zich aan de nieuwe afspraken houden.

Een voorbeeld

De verhuurder heeft voorgesteld om de entreehal van een flatgebouw niet één-, maar tweemaal per week te laten dweilen. Daardoor zouden de servicekosten met € 5,- per maand omhoog gaan. 85% van de huurders gaat akkoord met het plan.

Freek is een van de huurders die niet akkoord is gegaan. Hij weigert de extra € 5,- aan servicekosten te betalen.

Mag dat?

Nee. Zodra de nieuwe afspraken ‘erdoor’ zijn, moet elke huurder zich eraan houden. Ook als hij het er niet mee eens is. Als Freek de nieuwe afspraken tegen had willen houden, had hij dat via de rechter moeten proberen.

4.5 Ook als de verhuurder **geen** akkoord krijgt van ten minste 70% van de huurders, kan de verhuurder in bepaalde gevallen de wijzigingen toch doorzetten. Dat is het geval als:

- a) de wijzigingen zó belangrijk zijn voor de verhuurder, dat het niet meer dan redelijk is dat de huurders hun toestemming ervoor geven, én
- b) de verhuurder de huurders op tijd op de hoogte heeft gebracht, en met de huurders, de (eventuele) bewonerscommissie en (zo nodig) de huurdersorganisatie over de wijzigingen heeft overlegd.

Een voorbeeld

In een flatgebouw zijn de laatste tijd veel liftstoringen. Dat is lastig voor ouderen, mensen met rollators, rolstoelgebruikers, mensen met kinderwagens enzovoort. Daarom wil de verhuurder de liften vaker een onderhoudsbeurt laten geven. De servicekosten zouden daardoor € 6,50 per maand omhoog gaan. 65% van de bewoners gaat akkoord met het plan.

Na overleg met de huurders is de nieuwe regeling ingevoerd.

De plichten van de verhuurder

ARTIKEL 5

- 5.1 De verhuurder moet gebreken aan de woning verhelpen als de huurder dat vraagt. De verhuurder hoeft dat **niet** te doen, als:
- het **onmogelijk** is om de gebreken te verhelpen, of
 - het verhelpen van de gebreken **zó duur is** dat dit niet van de verhuurder mag worden verwacht, of
 - het volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik zo is, dat de **huurder** de gebreken op zijn eigen kosten moet (laten) verhelpen.
- 5.2 Als de huurder schade heeft door een gebrek aan de woning, kan hij dat niet op de verhuurder verhalen, behalve als het gebrek:
- na het ingaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder kan worden toegerekend, of
 - bij het ingaan van de huurovereenkomst al aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had moeten kennen.

De verplichtingen van de huurder

ARTIKEL 6

- 6.1 De huurder moet elke maand de hele maandhuur betalen. Het geld moet vóór het begin van de maand binnen zijn op de bankrekening van de verhuurder. De huurder kan de huur op twee manieren betalen:
- De huurder maakt zelf elke maand het huurbedrag over op bankrekening NL90ABNA0411318225 ten name van de Bouwvereniging.
 - De huurder geeft de verhuurder toestemming³ om de huur van zijn bankrekening te halen. Die toestemming geldt dan ook voor andere afgesproken kosten, zoals servicekosten.
- Als de huurder niet via een machtiging wil betalen, mag de verhuurder extra (administratie)kosten rekenen. Als de huurder de huur niet op tijd betaalt, moet hij rente betalen. Die rente is in de wet vastgelegd.
- 6.2 Het kan gebeuren dat de huurder kosten maakt of schade lijdt die volgens hem eigenlijk door de verhuurder betaald moeten worden. Hij mag die kosten dan **niet** met de huur verrekenen. Er is één uitzondering, die beschreven staat in het Burgerlijk Wetboek, artikel 7: 206 lid 3. Daar staat: Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Dat betekent

Als de verhuurder gemelde gebreken aan de woning niet goed en binnen een redelijke tijd heeft verholpen, mag de huurder dat zelf (laten) doen. Hij kan daarvoor een redelijk bedrag terugvragen van de verhuurder. Hij kan dat bedrag ook van de huur aftrekken.

- 6.3 De huurder moet goed omgaan met de woning en de buitenruimte(n)⁴ die hij huurt. De huurder moet de woning netjes gebruiken en goed onderhouden. Hij moet daarbij de gebruiksvoorschriften en aanwijzingen van de verhuurder naleven.
- 6.4 De huurder mag de woning alléén gebruiken als **woonruimte** voor zichzelf en de mensen in zijn huishouden. Hij mag de woning niet gebruiken als **bedrijfsruimte** of als opslagruimte daarvan. Dat geldt ook voor ruimten die de huurder met andere huurders deelt, zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en dergelijke (de gemeenschappelijke ruimten).
- 6.5 De huurder moet in de gehuurde woning wonen en daarin zijn hoofdverblijf hebben. Hij mag tijdens de huur nergens anders wonen of zijn hoofdverblijf hebben, zelfs niet voor eventjes. Als de verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat de huurder eigenlijk ergens anders woont en/of de woning onderverhuurt en/of uitleent zonder dat de verhuurder daar toestemming voor heeft gegeven, moet de huurder kunnen bewijzen dat hij de woning wél goed gebruikt. Dat geldt ook voor een **deel** van de woning, bijvoorbeeld een kamer.
- 6.6 De huurder mag alleen (een deel van) zijn woning onderverhuren of uitleenen als hij daar van tevoren schriftelijke toestemming voor heeft gekregen van de verhuurder. Hetzelfde geldt als hij (een deel van) zijn woning te huur of te leen wil **aanbieden**, bijvoorbeeld via een advertentie, op internet of op een andere manier. Als de huurder toestemming wil vragen om (een deel van) de woning te huur of te leen aan te bieden, moet hij zijn verzoek schriftelijk doen. Hij moet erin vermelden:
- > de naam van de onderhuurder,
 - > de prijs van de onderhuur,
 - > de datum waarop de onderhuur ingaat.
- De verhuurder mag, als zij toestemming geeft, voorwaarden aan de onderverhuur stellen. Als de huurder (een deel van) de woning zonder toestemming onderverhuurt of uitleent, gelden de volgende regels:
- De huurder moet al het geld dat hij voor de onderverhuur heeft gekregen aan de verhuurder betalen, én
 - De huurder krijgt een boete⁵ van € 2.500,- die onmiddellijk opeisbaar is – dat wil zeggen: de verhuurder kan van de huurder eisen dat hij de boete direct betaalt.
- Als de onderverhuur daarna nog doorgaat, gaat de boete met € 50,- per dag omhoog, tot een maximum van € 15.000,-.

³ Dat wordt een **machtiging** genoemd.

⁴ Zoals een tuin, een berging of een binnenplaats.

⁵ Prijspeil 2016 geïndiceerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens.

6.7 De huurder mag geen overlast veroorzaken voor de omwonenden. Hij moet er ook voor zorgen dat er geen overlast wordt veroorzaakt door:

- › zijn huisgenoten,
- › zijn huisdieren,
- › mensen die op zijn verzoek of uitnodiging in (de buurt van) de woning zijn, of in (de buurt van) de gemeenschappelijke ruimten.

De huurder moet zich netjes gedragen tegenover medewerkers van de verhuurder en mensen die door de verhuurder zijn ingehuurd.

Bij wangedrag, zoals geweld (lichamelijk of verbaal) en agressie, zal de verhuurder passende (juridische) maatregelen nemen en eventueel de huurovereenkomst beëindigen.

6.8 De huurder mag in de woning geen hennep (laten) kweken, drogen of knippen. Hij mag ook geen andere dingen (laten) doen die strafbaar zijn volgens de Opiumwet.

Als de huurder dit verbod overtreedt krijgt hij een boete⁶ van € 2.500,- die onmiddellijk opeisbaar is – dat wil zeggen: de verhuurder kan van de huurder eisen dat hij de boete direct betaalt.

Als de overtreding daarna nog doorgaat, gaat de boete met € 50,- per dag omhoog, tot een maximum van € 15.000,-.

6.9 Als de woning een voor-, zij- en/of achtertuin heeft, moet de huurder die gebruiken als sier- en/of moestuin. Hij moet de tuin(en) zó onderhouden dat de verhuurder vindt dat ze er verzorgd uitzien. De huurder zorgt dat er geen bomen, struiken en/of andere beplanting in zijn tuin staan die anderen overlast kunnen geven. Als bomen en struiken zo groot worden dat ze last gaan veroorzaken, moet de huurder ze snoeien of kappen. Hij moet dan zelf zorgen voor een eventuele kapvergunning.

Als er aan de woning of de omliggende woningen schade ontstaat door bomen, struiken of andere beplanting, moet de huurder die schade betalen.

Als de huurovereenkomst wordt beëindigd, mag de verhuurder aan de huurder vragen om bomen en/of andere hoogopschietende beplanting op eigen kosten te (laten) weghalen.

6.10 De huurder mag de tuin en/of andere buitenruimte(n) die bij zijn woning horen niet gebruiken om spullen te stallen of op te slaan. Dat geldt voor **onder andere**:

- › voertuigen,
- › vaartuigen,
- › caravans,
- › aanhangwagens,
- › handelswaren,
- › afval,
- › spullen die gevaarlijk zijn of slecht zijn voor het milieu.

Bovendien mag de huurder de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken om spullen te stallen of op te slaan. Dat geldt voor **onder andere**:

- › tweewielers (fietsen),
- › kinderwagens,
- › handelswaren,
- › afval,
- › spullen die gevaarlijk zijn of slecht zijn voor het milieu.

De huurder mag geen (etens)waren over het balkon/de galerij gooien.

Als de huurder zich niet aan deze regels houdt, mag de verhuurder de gestalde en/of opgeslagen spullen verwijderen. De huurder moet daar de kosten van betalen.

6.11 De huurder moet de woning behoorlijk meubileren en stofferen. Als de woning boven een andere woning ligt (bijvoorbeeld in een flatgebouw), moet de huurder een vloerbedekking⁷ (laten) neerleggen die voldoende geluiddempend is.

6.12 De huurder moet maatregelen nemen om te voorkomen dat zijn woning schade oploopt door (bijvoorbeeld) brand, storm, water en vorst. Als er toch schade ontstaat of dreigt te ontstaan aan de woning (en eventueel ook aan andere woningen), dan moet de huurder dat direct aan de verhuurder melden. Doet hij dat niet, dan moet hij zelf opdraaien voor de kosten, óók voor de schade aan andere woningen.

6.13 De huurder moet bepaalde personen in zijn woning toelaten. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die:

- › werkzaamheden komen uitvoeren in opdracht van de verhuurder,
- › meterstanden komen controleren,
- › uit naam van de verhuurder komen kijken of de huurder zich aan de plichten houdt die vermeld staan in de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden.

6.14 Het kan gebeuren dat de huurder de huurovereenkomst beëindigt na:

- › een echtscheiding,
- › een scheiding van tafel en bed,
- › de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

In dat geval moet de huurder dit direct na de gerechtelijke beschikking aan de verhuurder melden. Tot die tijd blijft de huurder aansprakelijk voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet (en dus huurder wordt) moet hij dit onmiddellijk aan de verhuurder melden.

⁶ Prijspeil 2016 geïndiceerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens.

⁷ Dit kan ook gladde vloerbedekking zijn, zoals laminaat of marmoleum, met een onderlaag die voldoende geluiddempend is.

Onderhoud / kleine herstellingen door de huurder

ARTIKEL 7

Als er in de woning iets kapot gaat dat hersteld wordt, heet dat een herstelling.

7.1 De huurder moet kleine herstellingen⁸ zelf (laten) doen en betalen. Voor sommige hoeft dit alleen als:

- a) er geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn – de herstellingen waarvoor dit geldt, zijn gemarkeerd met een sterretje *
- en/of
- b) de plaatsen goed te bereiken zijn – de herstellingen waarvoor dit geldt, zijn gemarkeerd met een hekje #. Het gaat **in ieder geval** om:
 - a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren,
 - b. de voorbereidende werkzaamheden daarvoor, zoals plamuren en schuren, en het opvullen van gaatjes, butsen en kleine (krimp)scheuren,
 - c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals:
 - › trapleuningen, deurknoppen en drempels,
 - › elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen,
 - d. * het vervangen van makkelijk te vervangen onderdelen van de woonruimte, zoals:
 - › kraanleertjes,
 - › deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen,
 - › vloer- en plafondroosters,
 - › sleutels van binnen- en buitensloten,
 - › garnituur voor douche- en toiletruimte (zoals wc-bril en douchekop),
 - › elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computer-aansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken,
 - e. het regelmatig controleren van beweegbare onderdelen en zo nodig oliën en smeren of ontkalken daarvan, zoals:
 - › scharnieren van deuren, luiken en ramen,
 - › sloten,
 - › kranen,
 - f. het voorkomen dat kranen bevroren raken,
 - g. het vervangen van lampen aan de buitenkant van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten,
 - h. * het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels,
 - i. * het onderhouden en zo nodig vervangen van onderdelen van technische installaties in het woonruimtegedeelte, voor zo ver dit geen specialistische kennis vereist, zoals
 - › het ontlichten en bijvullen van de verwarmingsinstallatie,
 - › het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval,
 - › het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters,

- j. * het zo nodig aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen,
- k. * het vervangen van makkelijk te vervangen onderdelen die zich buiten de woonruimte bevinden, zoals:
 - › onderdelen van de brievenbus,
 - › onderdelen van de buitenlamp,
 - › onderdelen van de carport,
 - › onderdelen van de vlaggenstokhouder,
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodat deze een verzorgde indruk maken, zoals:
 - › bij eerste bewoning van een woonruimte de aanleg van de tuin of het erf (met uitzondering van opritten en toegangspaden) en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding,
 - › het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde,
 - › het regelmatig maaien van het gras,
 - › het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen,
 - › het vervangen van gebroken tegels,
 - › het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen,
 - › het vervangen van beplanting die is doodgegaan,
 - › het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen,
 - › als de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen,
- m. # het zo nodig (laten) vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen,
- n. # het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt op het gemeenteriool of het hoofdriool,
- o. # het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte,
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten,
- q. # het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen,
- r. het bestrijden van ongedierte, behalve als dit ongedierte het gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte,
- s. # het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren,
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil,
- u. # het verwijderen van graffiti,
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

7.2 Alle werkzaamheden die de huurder aan de woning doet (of laat doen), moeten vakkundig worden uitgevoerd. De huurder moet zich daarbij houden aan de voorschriften van de overheid en de verhuurder.

⁸ Deze staan vermeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek.

Dringende werkzaamheden en renovatie door de verhuurder

ARTIKEL 8

8.1 Als er dringende werkzaamheden aan de woning gedaan moeten worden, of als de woning gerenoveerd wordt, moet de huurder dat toestaan. Dat geldt ook voor dergelijke werkzaamheden aan de aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen (zoals galerijen, liften en trappenhuisen).

Als de verhuurder dat vraagt, moet de huurder alle dingen verwijderen die de werkzaamheden kunnen belemmeren.

Het kan dan bijvoorbeeld gaan om:

- › het verwijderen van beplanting, masten of bouwsels,
- › het leegruimen van ruimten binnen het gehuurde.

De huurder moet dit zelf betalen.

8.2 Bij dringende werkzaamheden of renovatie door de verhuurder heeft de huurder geen recht op een lagere huur of een schadevergoeding.

8.3 Als de verhuurder het woningencomplex (bijvoorbeeld een straat of een flatgebouw) waar de huurder in woont wil renoveren, moet zij de huurder een schriftelijk voorstel doen. De renovatie mag doorgaan als minstens 70% van de huurders akkoord gaat met het voorstel.

Als minstens 70% van de huurders akkoord gaat met het voorstel, moet de verhuurder dit melden aan de huurders die **niet** akkoord gaan.

Een huurder die niet akkoord is gegaan met het voorstel, kan binnen acht weken na deze melding naar de rechter gaan. Die moet dan beslissen of het voorstel redelijk is.

Als de renovatie goedgekeurd is, moet elke huurder zijn medewerking verlenen aan de werkzaamheden.

Dringende werkzaamheden en/of werkzaamheden voor renovatie, moeten op werkdagen worden uitgevoerd. De verhuurder moet zorgen dat de huurder op tijd op de hoogte wordt gesteld van de werkzaamheden en van de datum en het tijdstip waarop ze worden uitgevoerd.

In bepaalde gevallen⁹ kan van deze regel worden afgeweken.

Veranderingen en toevoegingen door de huurder

ARTIKEL 9

9.1 De huurder mag dingen binnen in de woning veranderen en/of toevoegen. In dit artikel worden deze veranderingen en/of toevoegingen **wijzigingen** genoemd.

De wijzigingen moeten:

- › tegen beperkte kosten¹⁰ weer ongedaan kunnen worden gemaakt,
- › geen gevaar, overlast of hinder opleveren voor de verhuurder of andere personen.

Voor wijzigingen die niet aan deze voorwaarden voldoen, moet de huurder schriftelijke toestemming vragen aan de verhuurder.

De huurder moet **altijd** schriftelijke toestemming van de verhuurder hebben voor:

- › het aansluiten van een houtkachel, allesbrander of open haard op een bestaand rookkanaal,
- › het plaatsen en/of vervangen van schuren en hokken in de tuin,
- › het vervangen van hagen, schuttingen en dergelijke op de erfafscheiding.

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.

9.2 Als de verhuurder toestemming geeft voor wijzigingen door de huurder, kan zij daar voorwaarden aan verbinden, bijvoorbeeld op het gebied van:

- › de te gebruiken materialen (wat voor soort, van welke kwaliteit),
- › het voorkómen van schade aan de woning en/of aan het gebouw (bijvoorbeeld een flatgebouw),
- › voorschriften van de overheid (bijvoorbeeld bouwtechnische voorschriften),
- › het onderhoud van de wijzigingen,
- › extra maatregelen om te zorgen dat anderen geen overlast hebben,
- › financiële zaken (zoals verzekering, belasting en aansprakelijkheid).

Als de verhuurder toestemming verleent, geeft zij aan of de huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst de wijzigingen ongedaan moet (laten) maken.

9.3 Als de huurder wijzigingen aanbrengt zonder dat hij daar schriftelijke toestemming voor heeft van de verhuurder, dan moet hij die direct ongedaan maken als de verhuurder daar om vraagt.

Dat geldt ook voor wijzigingen waarbij de huurder zich niet aan de voorwaarden van de verhuurder heeft gehouden (zie artikel 9.2).

9.4 Als de huurder wijzigingen heeft aangebracht, moet hij die:

- › zelf (laten) onderhouden,
- › zelf (laten) herstellen als dat nodig is, en
- › moet hij eventuele gebreken zelf (laten) verhelpen.

9.5 Als de verhuurder dringende werkzaamheden en/of renovatiewerkzaamheden laat uitvoeren, kan het zijn dat de wijzigingen die door de huurder zijn aangebracht de werkzaamheden hinderen. De huurder moet dan direct de door hem aangebrachte wijzigingen (laten) verwijderen. Hij moet de kosten daarvoor zelf betalen.

⁹ Denk bijvoorbeeld aan de reparatie van een gesprongen rioleringsbuis in de kelder op een zondag.

¹⁰ Het gaat hier om beperkte kosten vanuit het gezichtspunt van de **verhuurder**.

- 9.6 Als er schade ontstaat door wijzigingen die door de huurder zijn aangebracht, is de huurder daar zelf voor aansprakelijk. De huurder vrijwaart¹¹ de verhuurder voor aanspraken voor dergelijke schade.

Een voorbeeld

Harmen heeft een muurtje in zijn achtertuin gemetseld, maar hij is geen goede metselaar. Op een dag valt het muurtje om en beschadigt daarbij een vlakbij geparkeerde auto. De eigenaar van de auto dient een schadeclaim in bij de verhuurder en die betaalt. Harmen moet nu op zijn beurt alle kosten betalen, die de verhuurder heeft gemaakt vanwege het omgevallen muurtje.

- 9.7 Het kan zijn dat de huurder wijzigingen van de vorige huurder (in overleg met de verhuurder) heeft overgenomen. Dan gelden de artikelen 9.4 t/m 9.6 ook voor die overgenomen veranderingen en/of toevoegingen.

De beëindiging van de huur

ARTIKEL 10

- 10.1 De huur kan op verschillende manieren worden opgezegd:

- a) met een aangetekende brief, of
- b) via een deurwaarder, of
- c) via het huuropzeggingsformulier op de website van de verhuurder.

- 10.2 Als de **huurder** de huur opzegt, gelden de volgende regels:

- a) De huurder kan de huur om elke reden opzeggen.
- b) De huurder kan de huurovereenkomst op elke gewenste dag laten eindigen, behalve op een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag.
- c) Als de huurder de huur wil laten eindigen op een zaterdag, een zondag of een feestdag, wordt de huur geëindigd op de eerstvolgende werkdag erna.
- d) De huurder moet minstens één maand van tevoren aan de verhuurder melden dat hij de huur opzegt.

- 10.3 Als de **verhuurder** de huur opzegt, geldt er een opzegtermijn van ten minste drie maanden. Voor elk jaar dat de huurder onafgebroken de woning heeft gehuurd, komt daar één maand bij tot een maximum opzegtermijn van zes maanden. De verhuurder kan de huur alleen opzeggen op grond van één of meer redenen die in het Burgerlijk Wetboek¹² staan. Het gaat om de volgende hoofdredenen:

- › de huurder gedraagt zich niet zoals een goed huurder betaamt,
- › de verhuurder heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik,
- › de huurder stemt niet in met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst,
- › de verhuurder wil (volgens een bestemmingsplan) het gehuurde een andere bestemming geven.

- 10.4 Als de verhuurder de woning wil verkopen of verhuren nadat de huur is beëindigd, moet de huurder belangstellenden toelaten in de woning, zodat ze die kunnen bezichtigen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

ARTIKEL 11

- 11.1 Als de huurovereenkomst eindigt, moet de huurder de woning aan de verhuurder opleveren. Daarbij gelden de volgende regels:

- a) De woning moet ontruimd en schoon zijn.
- b) De woning is (afgezien van normale slijtage) in dezelfde staat als bij het ingaan van de huurovereenkomst is vastgelegd.
- c) De huurder levert alle bij de woning behorende sleutels in bij de verhuurder.

De normale slijtage is voor rekening van de verhuurder. Voor veranderingen en/of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht, zie artikel 11.3.

- 11.2 Omdat de huurovereenkomst eindigt, inspecteren de huurder en de verhuurder samen de woning en maken een opnamerapport. Hierin staat:

- a) welke zaken de huurder vóór het einde van de huurovereenkomst moet (laten) herstellen op zijn eigen kosten, en
- b) wat deze herstelwerkzaamheden naar schatting zullen kosten.

De huurder én de verhuurder krijgen ieder een exemplaar van het opnamerapport.

- 11.3 Het kan zijn dat de huurder, met of zonder toestemming van de verhuurder, veranderingen en/of toevoegingen aan de woning heeft aangebracht. In dit artikel worden deze veranderingen en/of toevoegingen **wijzigingen** genoemd. Als de huurder wijzigingen heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- a) De huurder moet wijzigingen die tegen beperkte kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, vóór het einde van de huur ongedaan (laten) maken. Het gaat bijvoorbeeld om het weghalen van spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke.
- b) De verhuurder kan eisen dat de huurder wijzigingen ongedaan maakt, waarvoor de verhuurder **geen** schriftelijke toestemming heeft gegeven, of die **niet** voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2.
- c) De verhuurder kan eisen dat de huurder wijzigingen ongedaan maakt waarvoor de verhuurder **wel** schriftelijke toestemming heeft gegeven, maar onder voorwaarde dat de huurder ze bij het einde van de huur ongedaan zou maken. Deze voorwaarde moet schriftelijk zijn vastgelegd.
- d) De huurder mag alle wijzigingen die hij heeft aangebracht ongedaan maken, als hij daarbij de woning net zo achterlaat als die was toen de huurovereenkomst begon. Dat geldt niet als de verhuurder, toen zij toestemming gaf voor de wijzigingen, de voorwaarde heeft gesteld dat deze bij het eindigen van de huur moesten blijven. Deze voorwaarde moet schriftelijk zijn vastgelegd.

¹¹ Wat is vrijwaren? Het kan zijn dat iemand de verhuurder aansprakelijk stelt voor de schade.

In dat geval moet de huurder alsnog alle kosten aan de verhuurder betalen.

¹² Burgerlijk Wetboek, artikel 7:274

11.4 Als de huurder bij het einde van de huur niet alle plichten heeft vervuld die in artikel 11.1 t/m 11.3 staan vermeld, mag de verhuurder alle betreffende werkzaamheden op kosten van de huurder (laten) uitvoeren. De huurder moet deze kosten betalen.

Als de huurder door nalatigheid nog andere schade (zoals huurderoving¹³) heeft veroorzaakt, moet hij die ook vergoeden.

11.5 De huurder kan bij het einde van de huur spullen in de woning achterlaten, omdat hij die heeft overgedragen aan de volgende huurder. Als hij dat schriftelijk aan de verhuurder heeft gemeld, moet de verhuurder de spullen in de woning laten.

In alle andere gevallen mag de verhuurder de spullen (laten) weghalen. De verhuurder hoeft de weggehaalde spullen niet te bewaren. De kosten voor het verwijderen zijn voor rekening van de huurder.

11.6 Als de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen van de huurder verantwoordelijk voor de oplevering. De huur eindigt dan aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Als de erfgenamen zich niet (op tijd) bij de verhuurder melden, dan mag de verhuurder de woning binnengaan en mag zij alle spullen daaruit (laten) weghalen op kosten van de erfgenamen. De verhuurder hoeft niets van die spullen te bewaren voor erfgenamen die zich eventueel later nog melden.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder ARTIKEL 12

12.1 De woning kan (aan de binnen- en/of de buitenkant) schade oplopen, doordat de huurder zich niet aan de plichten houdt die in de huurovereenkomst staan.

Voor bijna alle schade geldt dat de huurder aansprakelijk wordt gesteld, behalve als hij kan bewijzen dat de schade niet door zijn schuld is ontstaan.

Dat geldt niet voor brandschade en schade aan de buitenkant van de woning. De huurder kan daar alleen aansprakelijk voor worden gesteld, als de verhuurder kan aantonen dat de schade door toedoen van de huurder is ontstaan.

Dit geldt niet alleen voor de huurder, maar ook voor iedereen die bij zijn huishouden hoort, en voor mensen die op zijn verzoek of uitnodiging in (de buurt van) de woning zijn.

12.2 De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de huurder, diens huisgenoten en/of eigendommen die is veroorzaakt door calamiteiten¹⁴ zoals:

- > storm,
- > vorst,
- > blikseminslag,
- > ernstige sneeuwval,
- > overstroming,
- > stijging of daling van het grondwaterpeil,
- > atoomreacties,
- > gewapende conflicten,
- > (burger)oorlogen,
- > opstanden,
- > onlusten,
- > molest¹⁵.

De huurder kan geen beroep doen op artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek. In dit artikel staat dat de verhuurder aansprakelijk is voor schade die ontstaat doordat de woning in de gegeven omstandigheden niet veilig genoeg is, **behalve als de verhuurder van tevoren niet kon weten dat die omstandigheden zich zouden voordoen**, zoals bij calamiteiten het geval is.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder ARTIKEL 13

13.1 Als de huurder of de verhuurder zich niet houdt aan de regels in de wet of de huurovereenkomst, dan is hij/zij 'in verzuim'.

Als de **huurder** in verzuim is, en de verhuurder gerechtelijke¹⁶ en/of buitengerechtelijke¹⁷ maatregelen moet nemen, draait de **huurder** voor alle kosten daarvan op. Omgekeerd geldt ook: als de **verhuurder** in verzuim is, en de huurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, moet de **verhuurder** alle kosten daarvoor betalen.

13.2 Als de huurder óf de verhuurder een bedrag, dat hij/zij op grond van de huurovereenkomst of een andere overeenkomst¹⁸ moet betalen, niet op tijd of niet in zijn geheel betaalt, is hij/zij in verzuim. Degene die in verzuim is, moet rente betalen vanaf de dag waarop het geld betaald had moeten zijn. Die rente is in de wet geregeld. Bovendien moet hij/zij een vergoeding betalen voor de redelijke incassokosten. Daarbij moet rekening gehouden worden met artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek.

De incassokosten worden berekend volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten¹⁹ en bedragen ten minste € 40,-.

Als de partij die in verzuim is geen natuurlijke persoon²⁰ is, dan moet zij de buitengerechtelijke incassokosten betalen: 15% van de verschuldigde hoofdsom met een minimum van € 75,-.

¹³ Als de verhuurder de woning niet direct aan een volgende huurder kan verhuren, loopt zij inkomsten mis doordat de woning geen huur opbrengt. Dat is huurderoving.

¹⁴ Een calamiteit is een (natuur)ramp of een onverwachte gebeurtenis die ernstige schade kan veroorzaken.

¹⁵ Molest is schade die iemand met opzet toebrengt.

¹⁶ Maatregelen waar een rechter aan te pas komt.

¹⁷ Zonder dat er een rechter aan te pas komt. Denk bijvoorbeeld aan het inschakelen van een incassobureau.

¹⁸ Zie bijvoorbeeld artikel 1.3.

¹⁹ Na te lezen op <http://wetten.overheid.nl/BWBR0031432>.

²⁰ Maar bijvoorbeeld een BV.

Belastingen en heffingen

ARTIKEL 14

14.1 De huurder moet – behalve als de wet of regels die daarvan afgeleid zijn dat verbieden – de volgende belastingen en heffingen betalen:

- a) de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, maar alleen voor zover deze lasten betrekking hebben op het gebruik van de woning en het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b) overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten²¹, lasten, heffingen en retributies²² die voor de woning en/of de huurder gelden;
- c) milieuheffingen, waaronder:
 1. de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren,
 2. de bijdrage zuiveringskosten afvalwater,
 3. aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet,
 4. de rioolheffing.

Het kan zijn dat de verhuurder wordt aangeslagen voor belastingen en heffingen die de huurder moet betalen. In dat geval moet de huurder de betreffende bedragen direct aan de verhuurder betalen als die daarom vraagt.

Boete

ARTIKEL 15

15.1 Als de huurder één of meer regels uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, moet hij de verhuurder een boete betalen.

De boete bedraagt € 25,- per dag dat de overtreding voortduurt en kan oplopen tot maximaal € 15.000,-²³.

De boete is onmiddellijk opeisbaar. Dat wil zeggen: de verhuurder kan van de huurder eisen dat hij de boete direct betaalt.

Andersom geldt deze regel ook voor de verhuurder: als zij de Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, kan de huurder haar op precies dezelfde manier een boete opleggen.

Maar al heeft de huurder/verhuurder de boete betaald, hij/zij moet zich alsnog aan de Algemene Huurvoorwaarden houden. Hij/zij kan zijn/haar overtreding niet afkopen met de boete. Hij/zij blijft ook aansprakelijk voor eventuele schade die hij/zij veroorzaakt.

De woonplaatskeuze van huurder

ARTIKEL 16

16.1 Zolang de huurovereenkomst geldt, is de woonplaats van de huurder gelijk aan het adres van de gehuurde woning.

16.2 Nadat de huurovereenkomst beëindigd is, geeft de huurder zijn nieuwe adres schriftelijk aan de verhuurder door. Als hij geen nieuw adres opgeeft, blijft het adres van de voorheen gehuurde woning gelden als zijn woonplaats.

Verstreking gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

ARTIKEL 17

17.1 De huurder verklaart dat de door hem aan verhuurder vóór aanvang van de huurovereenkomst verstrekte gegevens over zijn huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.

17.2 Als de huurder onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt waardoor hij ten onrechte de woning heeft kunnen huren, moet hij de woning verlaten zodra de verhuurder dat vraagt. Als de huurder niet uit de woning vertrekt, start de verhuurder een gerechtelijke procedure om de woning te laten ontruimen.

Overige bepalingen

ARTIKEL 18

18.1 Een artikel kan 'nietig' zijn, bijvoorbeeld als het in strijd is met de wet. Als een artikel nietig wordt verklaard, zegt dat niets over de andere artikelen: deze blijven gewoon geldig. In plaats van het nietig verklaarde artikel geldt dan een afspraak die wel geldig is en die de huurder en verhuurder eigenlijk voor ogen hadden toen ze de overeenkomst sloten.

18.2 Het kan zijn dat een gebouw of complex wordt opgesplitst in appartementen. Als de door de huurder gehuurde woning daar deel van uitmaakt, moet hij zich aan alle voorschriften houden die staan in:

- > de splitsingsakte,
- > het splitsingsreglement,
- > de huishoudelijke reglementen.

Bovendien moet de huurder de besluiten van de Vereniging van Eigenaars naleven. De verhuurder moet deze besluiten altijd zo snel mogelijk aan de huurder melden.

18.3 Zodra de huurovereenkomst ingaat, is de huurder de enige afnemer van energie (gas en elektriciteit). De huurder moet zorgen dat hij contracten sluit met één of meer energieleveranciers en dat hij deze contracten nakomt. Hij moet ook de plichten nakomen die in de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder staan. De huurder moet de verhuurder vrijwaren²⁴ voor aanspraken van de netbeheerder en/of de energieleverancier(s).

18.4 De verhuurder mag haar beleid veranderen, zolang zij zich daarbij houdt aan de wet- en regelgeving en aan deze Algemene Huurvoorwaarden. De huurder moet zich naar dat beleid voegen.

²¹ (Betaling voor) het recht om iets op of boven gemeentegrond te doen, zoals een bak met koopjes voor je winkel zetten of een luifel ophangen die over de stoep uitsteekt.

²² Geld dat je aan de overheid moet betalen voor een bepaalde dienst.

²³ Prijspeil november 2016 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens.

²⁴ Het kan zijn dat de netbeheerder en/of de energieleverancier(s) de verhuurder aansprakelijk stellen.

In dat geval moet de huurder alsnog alle kosten aan de verhuurder betalen.

De Bouwvereniging

Bolswardervaart 1, Harlingen | Postbus 103, 8860 AC Harlingen
0517-43 25 25 | info@debouwvereniging.nl | www.debouwvereniging.nl

© De Bouwvereniging | 2018 Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend