

Algemene huurvoorwaarden

Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 Verhuurder: Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hilversum en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nr.: 32032703.

1.2 Huurder: de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.

1.3 Zelfstandige woonruimte: de woning welke een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

1.4 Het gehuurde: de woning danwel de woonwagen of standplaats zoals omschreven in artikel 1 van de huurovereenkomst.

1.5 Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in artikel 7: 266, 267 en 268 van het Burgerlijk Wetboek.

1.6 Servicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 2

2.1

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurder, genoemd in artikel 1.1. van deze Algemene Voorwaarden, in het kader van zijn bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

2.2

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.



Meer dan één huurder

Artikel 3

3.1

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.

3.2

De huurprijs en de servicekosten 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 servicekosten verschuldigd.

3.3

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.

3.4

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 een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

4.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

4.2

Voor de aanvang van de huur wordt een 'opleveringsrapport bij aanvang van de huurovereenkomst' opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van dit rapport.

4.3

Verhuurder is verplicht gebreken en/of tekortkomingen aan het gehuurde, die bij het opmaken van het opleveringsrapport of binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst door huurder schriftelijk zijn vermeld, binnen een redelijke termijn op te heffen.



Servicekosten

Artikel 5

5.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht dient binnen de daarvoor wettelijk geldende termijn te worden verstrekt.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

5.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan eenzijdig slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt. Tussentijdse wijzigingen dienen vooraf met huurders overeen te zijn gekomen.

5.3

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 aan 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.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

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 ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

6.2

Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

6.3

Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 7:211 van het Burgerlijk Wetboek en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken als bedoeld in artikel 6 lid 2 van de Algemene Voorwaarden.

6.4

Verhuurder is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 7

7.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

7.2

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

7.3

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, inclusief eventueel gemeenschappelijke ruimten. Indien bij het gehuurde een tuin hoort, behoort deze goed te worden onderhouden. Het is de huurder niet toegestaan om de tuin te gebruiken voor stalling en opslag.

De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niet is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is.

7.4

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen.



7.5

Het is 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 tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum en de periode van de onderhuurovereenkomst. In geval van ongeoorloofde onderhuur geldt bovendien dat alle kosten die de verhuurder moet maken om de onderhuur te doen beëindigen, voor rekening van de huurder komen.

7.6

Huurder moet ervoor zorg dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren, de aanwezigheid van roerende zaken of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

7.7

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.

7.8

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. Deze onverwijld meldingsplicht geldt tevens als derden de huurder in zijn genot storen of enig recht op de zaak beweren.

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.

7.9

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

7.10

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 na echtscheiding of scheiding van tafel en bed voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Onderhoud en reparatie door huurder

Artikel 8

8.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen waartoe in ieder geval behoren:

- a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- b. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels binnenshuis;
- c. het schoonhouden van closetpotten, douche, vaste wastafels, gootstenen, badafvoeren, basinstallaties, afvoerleidingen en putten;
- d. het ontstoppen van doucheplug, wastafel en gootsteen sifons;
- e. het vervangen van de doucheslang en of douchekop;
- f. de CV-installatie bijvullen en ontluchten;
- g. het schoonhouden van ventielen en filters van mechanische ventilatie;
- h. het vervangen van breukruiten in binnendeuren;
- i. het eenmaal per jaar vegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
- j. het onderhoud van de tot het gehuurde behorende tuin, eventueel gemeenschappelijke ruimten, bestrating, erfafscheiding en erfafsluiting;
- k. reparatie van de tot het gehuurde behorende bestrating, erfafscheiding en erfafsluiting;
- l. het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer, waaronder het ontdooien van bevroren waterleidingen en het herstel daarvan;
- m. ongediertebestrijding zoals bijen, wespen, mieren, pissebedden enz.;
- n. onderhoud en vervanging van artikelen die de huurder in het verleden zelf heeft aangeschaft;
- o. alle andere reparaties, voor zover het gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder en/of zijn huisgenoten.

8.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9

9.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Onder dringende werkzaamheden wordt in ieder geval verstaan dringende reparaties, maar tevens dringende werkzaamheden, die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.

9.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

9.3

Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.

9.4

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 65% 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 65% 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.

9.5

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 10

10.1

Het is huurder toegestaan om aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voor het aanbrengen van een open haard heeft de huurder altijd vooraf schriftelijke toestemming nodig.

10.2

De aangebrachte veranderingen en toevoegingen dienen te voldoen aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieuvorschriften en voorschriften van nutsbedrijven.

10.3

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:



- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

10.4

Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder veranderingen en toevoegingen - waartoe o.a. behoren schotelantennes, duivenhokken, en overige aanbouwen in welke vorm dan ook - aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen. Het is zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder verboden daken anders dan voor de taak waartoe ze bestemd zijn te gebruiken.

10.5

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.6

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

10.7

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.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

11.2

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. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.



11.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van de gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

11.4

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.5

Bij de opzegging zal aan huurder, alsmede aan zijn mogelijke medehuurlers:

- a. de gronde worden meegedeeld waarop de opzegging berust, en
- b. verzocht wordt binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

11.6

Ingeval van medehuurlerschap, dan wel huurderschap met meerdere huurders, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk.

11.7

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.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

12.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform het opleveringsrapport bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

12.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.



Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.

12.3

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 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond.

12.4

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 rekening van de huurder.

12.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te (laten) verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13

13.1

De huurder is aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een

hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en, in ieder geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

13.2

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 in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

14.2

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1

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.

15.2

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 16

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.

