



## Algemene huurvoorwaarden Stichting wonenCentraal

### Algemene bepalingen

#### Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin naar deze voorwaarden wordt verwezen en waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

### Meerdere huurders

#### Artikel 2

1. Dit artikel is van toepassing wanneer er in de huurovereenkomst sprake is van meer dan één huurder.
2. De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
3. De huurprijs en de servicekosten zijn enkelvoudig verschuldigd voor de hiervoor bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als de overeenkomst voor één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

4. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het hele 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.
5. Om de overeenkomst voor alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging door of aan elk van hen gebeuren. Vindt de opzegging door of aan één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst voor de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

### Ter beschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

#### Artikel 3

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud ter beschikking stellen, tenzij hij daartoe niet in staat is door hem niet-toerekenbare omstandigheden.
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.
3. Huurder aanvaardt de woning overeenkomstig de in artikel 3.2 genoemde beschrijving.

### Wijziging huurprijs en servicekosten

#### Artikel 4

1. De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels.
2. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht waaruit de samenstelling van het in rekening gebrachte bedrag blijkt. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend. Als het bedrag niet meer dan 3 euro bedraagt of het betreft een vergoeding voor een door verhuurder ingesteld fonds, dan vindt er geen verrekening plaats. Voor deze fondsen geldt namelijk dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening.
3. Het maandelijks voorschotbedrag dat de huurder betaalt, kan door de verhuurder slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand volgend op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht van de servicekosten is verstrekt. Hier kunnen partijen met een overeenkomst van afwijken.
4. Huurder is gebonden aan een wijziging van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag. Als die wijziging

betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Deze vordering moet gebeuren binnen acht weken nadat de verhuurder de huurder schriftelijk in kennis heeft gesteld dat er overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders.

## Verplichtingen verhuurder

### Artikel 5

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vragen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder lijdt of voor schade aan zaken behorende aan huurder door zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of als die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder kende of had behoren te kennen.

## Verplichtingen huurder

### Artikel 6

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het verschuldigde bedrag aan servicekosten bij vooruitbetaling vóór de eerste van iedere maand voldoen door storting/overschrijving op de door verhuurder aan te geven bank- of girorekening. 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 de huurbetaling niet beroepen op enige korting of verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel beschrijft de situatie waarin verhuurder in verzuim is door het niet of onvoldoende verhelpen van gebreken.
3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals een goed huurder dat behoort te doen.
4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode 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 eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de

bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

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. Als de huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf 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 17 van deze voorwaarden. De verhuurder geeft toestemming voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.
6. 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 behoort door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
7. De huurder zal de verhuurder in het gehuurde toelaten:
  - in verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden;
  - in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden;
  - voor controle van meterstanden en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
8. Als het huurrecht van huurder is geëindigd door 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 huur-overeenkomst. Deze paragraaf is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is hij verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

## Overlast door huurder

### Artikel 7

1. Huurder zal ervoor zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt, door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
2. Ter voorkoming van overlast of hinder:
  - zal huurder het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering;
  - moet in een appartement of flat voldoende geluiddempende vloerbedekking worden aangebracht;
  - is het huurder verboden afval en/of andere zaken in de tuinen te deponeren.
  - mag huurder geen voorwerpen plaatsen in eventuele gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuisen, gangen, galerijen en dergelijke.Tot deze voorwerpen worden onder andere gerekend: fietsen, brommers en (grof) vuil. Vluchtwegen moeten altijd begaanbaar blijven.
3. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, vanuit zijn woning drugs te dealen dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
4. Huurder zal in het gehuurde en de daarbij horende ruimten geen gevaarlijke stoffen gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden van meer dan 5 liter.
5. Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, in goten, dienstruimten en daar waar de aanwezigheid buiten het normale gebruik van het gehuurde valt.

## De herstellingen door huurder

### Artikel 8

1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, zoals opgenomen in het Besluit kleine herstellingen.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, als niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid en verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

### Artikel 9

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen en ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Als 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. Als 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden plaats, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

### Artikel 10

1. Het is huurder toegestaan kleine veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Verhuurder kan weigeren deze toestemming te verlenen wanneer de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde schaden of leiden tot een waardedaling van het gehuurde.
2. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer 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.
3. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.
  4. 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.
  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 huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

## Beëindiging van de huur

### Artikel 11

1. Opzegging van de huurovereenkomst door huurder gebeurt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, hetzij op andere wijze met wederzijds goedkeuren. De huuropzegging wordt door de verhuurder schriftelijk bevestigd.
2. Opzegging door huurder kan gebeuren op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna opgezegd.
3. Voor de huurder geldt een opzeggingstermijn van één maand.
4. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder gebeurt met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken de woning heeft gehuurd, tot ten hoogste zes maanden.
5. Opzegging door verhuurder kan slechts plaatsvinden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
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 van het gehuurde bij het einde van de huur

### Artikel 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 de beschrijving 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.
2. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. In een opnamerapport zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden en ook de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het rapport.
3. Voor door de huurder tijdens de huurtijd 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, 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 altijd 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 aanvang van de huur bevond.
4. Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen, dan is verhuurder gerechtigd alle tengevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Huurder verplicht zich reeds nu om dan deze kosten te voldoen. Ook overige schade die ontstaat door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

5. Wanneer huurder bij het einde van de huur-overeenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan opvolgende huurder. Deze overdracht dient schriftelijk te worden vastgelegd en (door vertrekkende en opvolgende huurder ondertekend) aan verhuurder te worden overhandigd.

## De aansprakelijkheid van huurder

### Artikel 13

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
2. Huurder is tegenover 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

1. Als 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.
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. Deze kosten bedragen ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van 45 euro, vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

## Overige bepalingen

### Artikel 15

1. Als een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen onverminderd geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

### Artikel 16

Als 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 over het gebruik in acht te nemen.

### Artikel 17

Huurder is verplicht aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal 25 euro per kalenderdag te betalen, als 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.

### Artikel 18

Huurder verleent bij het aangaan van de huurovereenkomst door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken conform de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Deze algemene huurvoorwaarden zijn vastgesteld door het bestuur van de Stichting wonenCentraal op 1 september 2004.