

11 maart 2005

Inleiding

In deze Algemene huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Huurder : de natuurlijke persoon, die met betrekking tot een woning een huurovereenkomst is aangegaan met verhuurder
- Verhuurder : Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
- Woning : de woning inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten
- Huurprijs : de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van de woning

Artikel 1 Algemeen

- 1 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst (de overeenkomst) 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 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
- 3 De verhuurder verwerkt alle gegevens digitaal en vernietigt de originelen.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 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 (waaronder 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 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 huurder en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.
- 2 Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart de huurder het gehuurde te kennen en te aanvaarden in de staat en in de toestand waarin het zich bij het aangaan van de huur bevindt.
- 3 Tussen huurder en verhuurder is voor aanvang van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Deze beschrijving kan bestaan uit foto's en een algemene beschrijving van onderhoud van delen van het gehuurde. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4 Huurprijs en de bijkomende kosten

- 1 De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke regels.

- 2 De voor bijkomende leveringen en diensten (waaronder de servicekosten als genoemd in het Besluit Servicekosten) verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.
- 3 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte servicekosten en een overzicht van alle andere bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Dit overzicht wordt uiterlijk binnen zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar verstrekt. Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstrekt.
- 4 Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten van bijkomende leveringen en diensten (waaronder de servicekosten) zullen bij deze gelegenheid 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. De bijdrage voor deze fondsen kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.
- 5 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 of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee hebben 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

- 1 Verhuurder is verplicht het gehuurde ter beschikking van huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.
- 2 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 verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 3 Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 7:211 BW en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- 1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en het voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten voor of op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling voldoen op een door verhuurder aangegeven betalingswijze.
- 2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 BW.
- 3 Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, moet hij daarvan onverwijld schriftelijk aan de verhuurder kennis geven. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel voor wat betreft schade aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Artikel 7 Gebruik

- 1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
- 2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 3 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven of onder te verhuren.
- 4 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.
- 5 Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (waaronder: trappenhuis, lift, kelders, bergingen, tuinen, garages galerijen) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen.

Artikel 8 Tuin, erfafscheidingen, opstallen

Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als sier-of moestuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook. De tuin gelegen vóór de woning mag alleen onderhouden worden als siertuin. Bomen en struiken dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Huurder zal de tot het gehuurde behorende tuin of erf minimaal onderhouden op een wijze als omschreven in de Algemene Maatregel van Bestuur (“Besluit Kleine Herstellingen” genaamd) waarvan de tekst is gepubliceerd in de Staatscourant. De tekst van deze Algemene Maatregel van Bestuur stelt verhuurder aan huurder op diens verzoek bij het aangaan van de huurovereenkomst kosteloos ter beschikking.

Artikel 9 Kleine herstellingen

- 1 Kleine herstellingen komen voor rekening van huurder, tenzij verhuurder in het beleid anders heeft aangegeven. Onder kleine herstellingen die voor rekening van huurder komen, worden hier in elk geval verstaan de kleine herstellingen die zijn opgenomen in de artikel 8 genoemde Algemene Maatregel van Bestuur (“Besluit Kleine Herstellingen”).
- 2 Huurder zal alle door hem te verrichten kleine herstellingen vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties of verhuurder in acht nemen.
- 3 Het gestelde in het eerste lid laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen. Ook is huurder verplicht tot het gehele onderhoud, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan veranderingen of toevoegingen die door de vorige huurder ten behoeve van huurder zijn achtergelaten.
- 4 Indien een verandering of toevoeging aan het gehuurde door de vorige huurder ten behoeve van huurder is achtergelaten en deze wijziging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening betreft, die op redelijke wens van huurder door verhuurder dient te worden vervangen, dan zal verhuurder in dat geval de verandering slechts op standaardniveau vervangen. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de hoogte van de huurprijs en het soort woning.

Artikel 10. Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

- 1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 2 Indien dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe direct gelegenheid geven.
- 3 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.
- 4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip en in onderling overleg aanvaard, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 5 Huurder verplicht zich daartoe in te stemmen dat verhuurder of door verhuurder daartoe aangewezen personen in geval van brand, gesprongen waterleidingen en/of andere dringende omstandigheden zich de toegang tot het gehuurde verschaffen, althans bij afwezigheid van huurder of enige andere onmogelijkheid aan de zijde van huurder om vrije toegang te verschaffen.
- 6 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder van het feit 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. Onder renovatie wordt hier zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

Artikel 11 Bescherming woonklimaat

- 1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.
- 2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
 - op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal indien dat kanaal reeds door verhuurder was voorzien van automatische ventilatie;
 - de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die bij aanvang van de huurovereenkomst van het gehuurde deel uitmaakt.
- 3 Het is huurder niet toegestaan:
 - in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
 - verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;
 - hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die

op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

- 4 De bepalingen in de voorgaande leden beogen onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

Artikel 12 Schade aan het gehuurde

- 1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan de binnenzijde en buitenzijde van het gehuurde (waartoe uitsluitend voor dit artikel ook wordt gerekend de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden) is ontstaan door een aan deze toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 2 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dan dient huurder verhuurder daarvan onverwijld in kennis te stellen.
- 3 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 en dergelijke calamiteiten. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.
- 4 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Artikel 13 Controle

- 1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 2 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 3 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken en werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur, in onderling overleg en zo ruim mogelijk van tevoren worden aangekondigd.

Artikel 14 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden 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 alle overige veranderingen en toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.
- 2 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
 - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw/complex;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering of toevoeging;

- 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. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder of zonder diens voorafgaande schriftelijke toestemming zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

- 3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 4 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

Artikel 15 Beëindiging overeenkomst

- 1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per werkdag beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal één maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 2 Op grond van in de wet genoemde bepalingen kan de verhuurder de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 3 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 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 overeenkomst 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 wil overgaan aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 7 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.
- 8 Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is deze verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 16 Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 1 Indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is

aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.

- 2 Bij de oplevering van het gehuurde geldt voorts ten aanzien van:
 - Huurdersonderhoud: huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9 is nagekomen;
 - Schade: huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 12 aansprakelijk is heeft hersteld;
 - Veranderingen: veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het tweede 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.
- 3 Huurder zal alle sleutels op de dag waarop hij het gehuurde ontruimd en schoon oplevert, aan verhuurder afgeven.
- 4 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen zonder bewaarplicht. 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 de opvolgende huurders, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Artikel 17 Inspectie

- 1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Huurder zal verhuurder tot inspectie in de gelegenheid stellen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- 2 Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 3 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn de werkzaamheden heeft voltooid, 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.
- 4 Mocht, op de laatste huurdag, bij de eindinspectie nieuwe voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden worden vastgesteld, dan zal de huurder in de gelegenheid worden gesteld deze binnen maximaal vijf extra werkdagen alsnog te herstellen.

Artikel 18 Overige bepalingen

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 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.

Aldus in drievoud overeengekomen en opgemaakt te Hoorn,

2005

**Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
De heer J.W. Hendriks**

**Huurdersvereniging de Vijfhoek
De heer J.P. v.d. Kerkhof**

**Huurderskoepel Schagen en omstreken
De heer W. Kok**