



**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

Januari 2010

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2.

Indien de Algemene Huurvoorwaarden door de verhuurder worden aangepast of aangevuld, zijn de laatste Algemene Huurvoorwaarden van toepassing. Huurder gaat hiermee onvoorwaardelijk akkoord. Nieuwe Algemene Huurvoorwaarden worden op de internet site van de SWWE kenbaar gemaakt. Indien gewenst kan de huurder een exemplaar van de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden ontvangen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

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.

2.3.

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.

2.4.

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

2.5.

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 de huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de andere huurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In dat laatste geval vindt de ter beschikkingstelling van het gehuurde plaats op de eerste daarop volgende werkdag.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een opleveringslijst van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze opleveringslijst. Deze opleveringslijst vormt voor beide partijen dwingend bewijs van de toestand van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst zonder dat tegenbewijs is toegelaten.

Servicekosten (indien van toepassing)

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

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.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, 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.

4.3.

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 5

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.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

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.

6.2.

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

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt en volgens de algemene maatstaven gebruikelijk is.

6.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Het niet zelf bewonen van het gehuurde wordt door verhuurder gezien als wanprestatie. 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 trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Het is niet toegestaan om goederen in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen, behalve als de gemeenschappelijke ruimte daarvoor bestemd is. De verhuurder geeft aan waar de gemeenschappelijke ruimte voor bestemd is.

6.5.

Huurder verklaart gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst onafgebroken domicilie te hebben gekozen in het gehuurde zodat alle brieven, aanzeggingen en exploiten aan de huurder rechtsgeldig aan dat gekozen domicilie kunnen worden uitgebracht.

6.6.

Het is huurder behoudens in de wet geregelde gevallen 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 of ingebruiknemer, indien van toepassing de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst of ingebruikname overeenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat 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 15 van deze voorwaarden.

6.7.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten of door derden die zich vanwege huurder in of om het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluidsdemping is.

Huurder zal de tuin welke tot het gehuurde behoort onderhouden volgens de algemene gebruikelijke maatstaven. Voor specificatie van de werkzaamheden zie 'Besluit Kleine Herstellingen'. Indien de huurder in gebreke blijft de tuin te onderhouden, ook na aanwijzingen van de verhuurder, zal de verhuurder op kosten van de huurder de tuin laten onderhouden. Huurder verplicht zich reeds nu voor alsdan deze kosten, die direct opeisbaar zijn, te voldoen.

Het is niet toegestaan om bomen en/of struiken aan te planten welke in volgroei staat een hoogte bereiken van 5 meter of hoger.

Het is niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming huisdieren in de tuin te houden. Huisdieren welke na toestemming van de verhuurder in de tuin of huisdieren die in huis worden gehouden mogen geen overlast aan omwonenden veroorzaken. De huurder is verplicht maatregelen te treffen indien omwonenden overlast ervaren van de huisdieren.

6.8.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen of laten handelen in stoffen zoals genoemd in de Opiumwet wordt gezien als toerekenbare tekortschieting.

6.9.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen. Handelingen in strijd met dit artikel leveren een ernstig misbruik van het gehuurde op die de verhuurder grond geeft de huurovereenkomst te beëindigen.

6.10.

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.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek, respectievelijk artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek alsmede het Besluit Kleine Herstellingen.

7.2.

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 8

8.1.

Huurder zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

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

8.3.

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 (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

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 9

9.1.

Onder de voorwaarden als in de wet genoemd kan de huurder geoorloofd wijzigingen aan het interieur van het gehuurde aanbrengen.

De verhuurder zal de huurder nader informeren in welke gevallen en onder welke voorwaarden de verhuurder bereid is toestemming tot voorgenomen wijzigingen te verlenen.

De verhuurder staat in principe geen veranderingen aan de buitenzijde van de woning toe. Het plaatsen van een schotelantenne aan de woning of op het balkon is niet toegestaan.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer, doch uitdrukkelijk niet uitputtend, 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.

9.3.

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

9.4.

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.

9.5.

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.

9.6.

Indien huurder veranderingen of toevoegingen overneemt van de vorige huurder, terwijl de vorige huurder op grond van de Algemene Voorwaarden of op verzoek van de verhuurder deze veranderingen of toevoegingen ongedaan had moeten maken bij het einde van de verhuur, is de huurder gedurende de gehele huurtijd verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen. Aan het einde van de huurtijd zullen deze veranderingen of toevoegingen door de huurder ongedaan moeten worden gemaakt.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging door de huurder van de huurovereenkomst van onbepaalde tijd geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief, deurwaardersexploot of huuropzeggingsformulier van de verhuurder.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht te nemen.

10.3.

Opzegging van de huurovereenkomst van onbepaalde tijd 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 het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4

Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt vanuit rechtswege, wanneer de tijd verstreken is. De verhuurder zal minimaal een maand voor de beëindiging van de huurovereenkomst aangeven als de woning ontruimd dient te worden. De huurder zal minimaal één maand voor de beëindiging aangeven of de woning ontruimd zal worden of een verzoek indienen om de huurovereenkomst te verlengen. Indien de huurder en/of verhuurder niet aangeeft dat aan het einde van de huurovereenkomst de woning ontruimt zal/moet worden, zal de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd worden voor onbepaalde tijd.

10.5.

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 11

11.1.

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 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.

11.2.

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 opname-rapport 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 opname-rapport.

11.3.

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 de door de verhuurder gestelde voorwaarden voor toestemming, door huurder ongedaan worden gemaakt.

- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen en de daardoor voorkomende schade te herstellen, 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 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.4.

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, zonder dat enige aanmaning, aanzegging of ingebrekestelling aan de huurder is vereist, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten, die direct opeisbaar zijn, te voldoen.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen en te vernietigen, 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 12

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

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 13

13.1.

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.

13.2.

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 € 150,00 vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Voor zover de verhuurder, door welke omstandigheid dan ook, geen aanspraak kan maken op doorberekening van BTW zal van rechtswege het hiervoor genoemde bedrag worden vermeerderd met een schadesom, overeenkomende met het geldende BTW-tarief, door de verhuurder verschuldigd aan haar incasso-intermediair.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1.

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.

14.2.

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 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging vatbare boete van € 27,10 (niveau 2008, 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.

Artikel 16

Hardheidsclausule

Mocht door deze Algemene Huurvoorwaarden een schrijnende situatie ontstaan, kan de verhuurder ten gunste van de huurder afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dit ter beoordeling van de verhuurder.

Vastgesteld door de directeur-bestuurder januari 2010