

Algemene huurvoorwaarden

voor huurovereenkomsten voor zelfstandige woonruimte. Nummer 1, versie februari 2011

Artikel 1 Geldigheid van deze Algemene Huurvoorwaarden

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn onderdeel van de huurovereenkomst.
2. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst afwijkt van bepalingen uit deze Algemene Voorwaarden. In dat geval gelden de bepalingen van de huurovereenkomst.

Artikel 2 Meer dan één huurder

1. 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.
2. De huurprijs en de servicekosten gelden niet per persoon, maar voor de woning. Als de huurovereenkomst met één of meer huurders eindigt, betalen de andere huurders het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten.
3. Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs. Iedere huurder is ook hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Als wij de huurovereenkomst met alle huurders willen beëindigen, zeggen we die aan alle huurders op. Als we de opzegging niet naar alle huurders sturen, loopt de huurovereenkomst met de andere huurders ongewijzigd door. Als alle huurders de huurovereenkomst met ons willen beëindigen, zeggen alle huurders de overeenkomst op.

Artikel 3 De staat van de woning bij het begin van de huurovereenkomst

1. Wij stellen u de woning ter beschikking op de datum waarop de huur ingaat. Als dat geen werkdag is, doen wij dat op de eerste werkdag daarna. U ontvangt dan van ons de sleutels van de woning.
2. Bij het begin van deze huurovereenkomst maken u en wij samen een beschrijving van de woning. U en wij zetten onze handtekening op deze beschrijving. Daarna krijgt u een exemplaar, het andere is voor onze administratie.

Artikel 4 Betaling van de huur

1. Voor de eerste dag van iedere maand betaalt u:
 - de huur
 - de voorschotbedragen voor leveringen en diensten.U betaalt via een automatische overschrijving. Dit geldt niet als wij een andere manier van betalen met u hebben afgesproken.

2. U mag uw betalingen niet verrekenen met bedragen die u eventueel van ons te goed heeft. U mag dat wel doen als artikel 7:206, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dit artikel staat dat u zelf maatregelen kunt treffen als wij onze plicht om gebreken aan de woning te verhelpen niet nakomen. De kosten van die maatregelen mag u dan met de huurprijs verrekenen. U mag dat alleen doen als:
 - u ons op de hoogte heeft gesteld van de gebreken,
 - wij een redelijke termijn hadden om de gebreken zelf te verhelpen,
 - de kosten die u maakt redelijk zijn, en
 - de maatregelen die u trof goed zijn uitgevoerd.

Artikel 5 Wijzigingen van de servicekosten

1. U betaalt elke maand een voorschotbedrag voor servicekosten. Bepaalde servicekosten verrekenen we met u, andere niet. U ziet dat in artikel 4.3 van uw huurovereenkomst.
2. U ontvangt binnen zes maanden na afloop van elk kalenderjaar van ons een overzicht van de servicekosten van dat jaar. Wij rekenen één keer per jaar de werkelijke kosten met u af. Wij doen dat binnen één maand na de datum waarop u het overzicht ontving. Natuurlijk trekken wij uw voorschotbetalingen eerst af van de werkelijke kosten. Dit geldt niet als het gaat om bedragen die we niet verrekenen. In artikel 4.3 van de huurovereenkomst leest u welke dat zijn.
3. We kunnen één keer per jaar de voorschotbedragen voor leveringen en diensten verhogen. We doen dat met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin u het overzicht van de servicekosten van ons ontving. We laten u een berekening zien waaruit blijkt dat de verhoging redelijk is.

We kunnen de voorschotbedragen voor leveringen en diensten ook verhogen, als we daarover samen een overeenkomst hebben gesloten.
4. U bent verplicht ermee akkoord te gaan als wij één of meer van de leveringen of diensten willen wijzigen. U bent ook verplicht ermee akkoord te gaan dat daardoor het maandelijkse voorschotbedrag omhoog gaat.

Deze verplichtingen gelden alleen als:

 - wij de voorgestelde wijziging alleen voor een aantal huurders gezamenlijk kunnen invoeren, en
 - ten minste zeventig procent van de huurders akkoord is met de voorgestelde wijziging.

Als u niet akkoord gaat met de wijziging, kunt u een beslissing van de rechter vragen over de voorgestelde wijziging. Dat doet u binnen acht weken nadat u van ons het bericht ontving dat ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat met de wijziging.
5. Wij gaan er onder voorwaarden mee akkoord als u één of meer van de leveringen of diensten wilt wijzigen. We gaan er ook onder voorwaarden mee akkoord als u het pakket wilt uitbreiden met één of meer leveringen of diensten.

De voorwaarden zijn dat:

- uw belang bij de wijziging of uitbreiding groter is dan ons belang bij handhaving van de situatie, en
- wij de wijziging of uitbreiding alleen voor het hele complex of een gedeelte daarvan kunnen invoeren, en
- ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of dat gedeelte van het complex akkoord is met de wijziging of uitbreiding.

Artikel 6 Algemene verplichtingen verhuurder

1. Zolang de huurovereenkomst duurt, zorgen wij ervoor dat u het rustige genot van de woning heeft en respecteren wij uw privacy.
2. Wij voeren alle onderhoudswerkzaamheden aan de woning uit, die nodig zijn. Wij doen dat niet als:
 - a. het herstel onmogelijk is;
 - b. uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen;
 - c. de werkzaamheden volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komen.

Artikel 7 Algemene verplichtingen huurder

1. U gebruikt de woning zoals we dat van een goede huurder mogen verwachten.
2. Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u met de leden van uw huishouding in de woning. De woning is uw hoofdverblijf. Als u de woning verlaat zonder een nieuw adres aan ons door te geven, blijft de woning voor ons uw hoofdverblijf en correspondentieadres. De woning en de gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd als woonruimte. U gebruikt de woning en de gemeenschappelijke ruimten volgens die bestemming.

Gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten die u samen met andere huurders of gebruikers gebruikt, zoals:

- a. trappenhuizen
- b. liften
- c. kelders
- d. zolders
- e. garages
- f. bergingen
- g. galerijen
- h. tuinen
- i. binnenplaatsen

3. Als u de woning wilt onderverhuren of aan anderen in gebruik wilt geven, heeft u daarvoor onze toestemming nodig. Dat geldt ook voor delen van de woning. U vraagt de toestemming met een brief, waarin u ons laat weten:
 - aan wie u de woning wilt onderverhuren of in gebruik wilt geven;
 - welke prijs u daarvoor vraagt;
 - vanaf welke datum u de woning wilt onderverhuren of in gebruik wilt geven.Wij geven u de toestemming voor onderverhuren of in gebruik geven van delen van de woning, als de woning uw hoofdverblijf blijft. We geven geen toestemming als door het onderverhuren of in gebruik geven te veel mensen in de woning wonen, waardoor wij schade kunnen lijden.
4. In de volgende gevallen kunnen wij u vragen om te bewijzen dat u onafgebroken de woning als hoofdverblijf had.
 - a. Als u zonder toestemming van ons de woning onderverhuurt.
 - b. Als u zonder toestemming van ons de woning in huur afstaat.
 - c. Als zonder toestemming van ons de woning door derden wordt gebruikt.In die gevallen betaalt u alle inkomsten uit onderverhuur of ingebruikgeving aan ons.
5. U voorkomt overlast of hinder voor omwonenden. U voorkomt ook overlast of hinder door:
 - a. uw huisgenoten
 - b. huisdieren
 - c. anderen, die met uw toestemming in de woning zijn.
6. U maakt het ons mogelijk om:
 - a. te controleren of u de huurovereenkomst naleeft;
 - b. controle- en onderhoudswerkzaamheden in de woning uit te voeren;
 - c. de meterstanden van gebruik van nutsvoorzieningen te controleren.Dat geldt ook voor personen, die wij daarvoor aanwijzen.
7. Als u vanwege echtscheiding of scheiding van tafel of bed niet meer in de woning mag wonen, laat u ons dat schriftelijk weten. U doet dat direct als de rechterlijke beslissing daarover onherroepelijk is geworden. Zolang u dat niet doet, blijft u aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Als de medehuurder de huurovereenkomst overneemt als huurder, laat u ons dat schriftelijk weten.
8. U gebruikt de woning niet voor activiteiten die:
 - a. schade kunnen toebrengen aan de woning, woningen in de omgeving of de woonomgeving;
 - b. in strijd zijn met de wet of het gebruik, waaronder begrepen de handel in drugs of strafbare hennepcultuur;

- c. gevaar of overlast kunnen opleveren voor:
- uzelf;
 - uw huisgenoten;
 - anderen, die met uw toestemming in uw woning zijn;
 - bewoners van de woningen in de omgeving;
 - mensen in de woonomgeving.

U laat ook niet toe dat anderen de woning gebruiken voor die activiteiten.

9. In of aan de woning maakt u geen voorzieningen die:
- a. schade kunnen toebrengen aan de woning, woningen in de omgeving of de woonomgeving;
 - b. in strijd zijn met de wet of het gebruik;
 - c. gevaar of overlast kunnen opleveren voor:
 - uzelf;
 - uw huisgenoten;
 - anderen, die met uw toestemming in uw woning zijn;
 - bewoners van de woningen in de omgeving;
 - mensen in de woonomgeving;

U laat ook niet toe dat anderen uw woning gebruiken voor die activiteiten.

10. U bent vanaf het begin van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie voor uw woning. Bij het begin van de huurovereenkomst zorgt u ervoor dat u een leveringsovereenkomst hebt afgesloten met één of meer energieleveranciers en dat u de verplichtingen uit deze overeenkomst nakomt. U vrijwaart ons van aanspraken van de netbeheerders en of energieleveranciers als u deze verplichtingen niet nakomt.

Artikel 8 Onderhoud van de woning

1. U voert zelf kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit. Het gaat om werkzaamheden waarvan de kosten volgens de wet of het plaatselijk gebruik in ieder geval voor u zijn. Deze werkzaamheden staan vermeld in het Besluit Kleine Herstellingen. Op verzoek kunnen wij u een exemplaar toezenden.
2. U voert onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vakkundig uit. U houdt zich aan onze voorschriften en voorschriften van de overheid.

Artikel 9 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden

1. U laat toe dat we dringende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uitvoeren aan:
 - de woning;
 - woningen in de omgeving;
 - gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.
2. U krijgt geen huurvermindering of schadevergoeding vanwege de uitvoering van dringende werkzaamheden of renovatie. Dit geldt niet als wij ernstig nalatig zijn. In dat geval zorgen we voor herstel of betalen we u een redelijke schadevergoeding.

3. Het kan nodig zijn dat wij het complex renoveren waarvan de woning deel uitmaakt. Als wij dat willen doen, vragen we de huurders in een brief vooraf daarmee akkoord te gaan. Als ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat, gaan we ervan uit dat het voorstel redelijk is. Bent u het niet eens met het voorstel? Dan kunt u binnen acht weken nadat wij u hebben laten weten dat ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat, een beslissing van de rechter vragen over ons voorstel. Doet u dat niet of niet op tijd, dan bent u verplicht om aan de renovatie mee te werken.
4. We houden zoveel mogelijk rekening met uw wensen voor het tijdstip waarop de renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Dat geldt niet voor dringende werkzaamheden.

Artikel 10 Veranderingen aan de woning

1. Als u veranderingen of toevoegingen in de woning wilt aanbrengen, heeft u daarvoor onze toestemming nodig.
2. U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van de woning, die u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken. Dat geldt alleen voor veranderingen of toevoegingen die geen gevaar, overlast of hinder voor ons of anderen opleveren.
3. Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die kunnen gaan over:
 - a. veiligheid;
 - b. de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
 - c. het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het wooncomplex;
 - d. bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid;
 - e. het onderhoud van de verandering of toevoeging;
 - f. aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
 - g. verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
4. Als wij u toestemming geven, laten wij u weten of u de verandering of toevoeging aan het einde van de huur ongedaan moet maken.
5. Zodra wij daarom vragen bent u verplicht alle veranderingen of toevoegingen ongedaan te maken, die u in strijd met onze voorschriften heeft aangebracht.
6. U onderhoudt de veranderingen of toevoegingen die u heeft aangebracht. U verhelpt ook gebreken en voert herstellingen uit.
7. U bent aansprakelijk voor de schade door een verandering of toevoeging die u heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen als het gaat om schade door veranderingen of toevoegingen die u heeft aangebracht.

Artikel 11 Schade aan de woning

1. U bent aansprakelijk voor schade aan de woning die is ontstaan doordat u een verplichting uit de huurovereenkomst niet naleeft. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Uw aansprakelijkheid geldt ook voor uw huisgenoten en voor anderen, die met uw toestemming de woning gebruiken of daarin aanwezig zijn.
2. U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen. Dat geldt vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. U meldt het ons direct als er schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of als u gebreken in de woning constateert. Als u geen maatregelen neemt of de schade, dreigende schade of gebreken niet direct meldt, betaalt u de schade aan de woning. U betaalt dan ook de schade aan eigendommen van anderen.

Artikel 12 Einde van de huurovereenkomst

1. U kunt de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. U heeft een opzeggingstermijn van één maand. Dat betekent dat de huurovereenkomst een maand na uw opzegging eindigt. Als die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag daarna. Voor de opzegging stuurt u ons een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder. Daarbij gebruikt u een formulier voor beëindiging van de huurovereenkomst, dat u bij ons kunt opvragen.
2. Wij kunnen de huurovereenkomst ook op elke dag van de maand opzeggen. Wij hebben een opzegtermijn van ten minste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzeggingstermijn is maximaal zes maanden. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder.
3. Wij kunnen de huurovereenkomst alleen maar opzeggen als zich daarvoor een van de redenen voordoet die in het Burgerlijk Wetboek staan.
4. Bij huurbeëindiging werkt u mee aan bezichtiging van de woning door nieuwe huurders of kopers. De nieuwe huurder of koper maakt in overleg met u hiervoor een afspraak.

Artikel 13 De oplevering van de woning

1. Bij het einde van de huurovereenkomst levert u de woning helemaal leeg en schoon op in de staat waarin u de woning volgens de beschrijving heeft gekregen. Normale slijtage aan de woning komt voor onze rekening. U geeft ons alle sleutels van de woning.
2. Voor het einde van de huurovereenkomst stelt u ons in de gelegenheid om samen met u de woning te inspecteren. We maken daarvan een inspectierapport. Daarin geven we aan welke onderhouds- en reparatie-werkzaamheden u nog uit moet voeren. We maken een kostenraming voor het geval wij de werkzaamheden moeten uitvoeren. De kosten van die werkzaamheden zijn dan voor u. We maken twee exemplaren van het inspectierapport. Een is voor u, de andere is voor ons.

3. Voor veranderingen en toevoegingen die u tijdens de huurtijd met of zonder toestemming heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels.
 - a. Als wij u daarom vragen, maakt u veranderingen en toevoegingen ongedaan, die u zonder onze toestemming heeft aangebracht. Hetzelfde geldt voor veranderingen of toevoegingen die niet voldoen aan de voorwaarden die in artikel 10, tweede lid, staan.
 - b. U verwijdert veranderingen en toevoegingen, wanneer wij u bij het geven van de toestemming hebben laten weten dat u deze bij beëindiging van uw huurovereenkomst ongedaan moest maken.
 - c. U mag andere veranderingen en toevoegingen ongedaan maken, als u de woning terugbrengt in de staat volgens de beschrijving die we bij het begin van de huurovereenkomst hebben gemaakt.
4. Zorgt u ervoor dat u bij het einde van de huurovereenkomst de woning leeg en schoon oplevert en de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uitvoert. Daarmee voorkomt u dat wij de noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren en de kosten bij u in rekening brengen. Als wij door uw toedoen schade lijden is die schade ook voor u.
5. Vergeet uw spullen niet! Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, verwijderen we die spullen uit de woning. De kosten daarvan zijn voor u. Wij zijn niet verplicht u een vergoeding voor die spullen te betalen. We bewaren de spullen helaas niet voor u. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op bij ons schriftelijke gemelde roerende zaken die u aan de nieuwe huurder overdraagt.

Artikel 14 Nakomen verplichtingen

1. Als u een verplichting uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de wet niet naleeft, bent u aansprakelijk voor schade die daaruit voortvloeit. Alle schade, behalve brandschade wordt vermoed daardoor ontstaan te zijn. Dat kan ook gaan om kosten voor administratieve handelingen of van een rechtszaak. Alle kosten van deze maatregelen zijn voor u. Dat geldt ook voor anderen die met uw toestemming in de woning zijn.
2. Andersom geldt als wij een verplichting uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de wet niet naleven, dan zijn de daaruit vloeiende kosten voor ons.

Artikel 15 Splitsing van het woningcomplex

Is of wordt het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten, dan gelden de voorschriften over het gebruik die in de splitsingsakte, statuten en reglementen staan. Besluiten die door de Vereniging van Eigenaars worden genomen én betrekking hebben op het dagelijks gebruik van de algemene ruimten van het gebouw, moet u ook naleven. Wij zorgen er voor dat u kennis kunt nemen van deze besluiten.

Artikel 16 Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor uw rekening, ook als wij daarvoor worden aangeslagen:

- A. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het gebruik van de woning en het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- B. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van de woning en/of ten aanzien van uw eigen zaken;
- C. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien voor uw rekening komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij ons worden geïnd, moeten deze door u op eerste verzoek aan ons worden voldaan.

Artikel 17 Strijd met wettelijke regelingen

Voor de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden gelden wettelijke regelingen. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden in strijd is met die wettelijke regelingen. Voor de bepalingen die in strijd zijn met wettelijke regelingen, geldt dan wat het dichtst in de buurt komt van wat u en wij wilden regelen. De andere bepalingen blijven ongewijzigd gelden.

Het directiebestuur van Omnia Wonen heeft deze Algemene Huurvoorwaarden vastgesteld op 1 oktober 2004.