

## **Artikel 1. Toepasselijkheid**

1. De bepalingen van deze voorwaarden zijn van toepassing en maken deel uit van de individuele huurovereenkomst tussen huurder en verhuurster.
2. In alle gevallen, waarin de huurovereenkomst en/of de wet niet voorziet, beslist de verhuurster met inachtneming van het plaatselijk gebruik en de redelijkheid en billijkheid.

## **Artikel 2. Staat van aanvaarding**

1. Huurder verklaart het gehuurde, en al wat daartoe behoort, in goede staat te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen 14 dagen na aanvang van de huur de verhuurster schriftelijk melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.
2. De staat waarin het gehuurde zich bevindt ten tijde van de aanvaarding door de huurder staat tussen partijen vast d.m.v. de beschrijving op het aangehechte 'mutatieformulier'.

## **Artikel 3. Huurbetaling**

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten bij vooruitbetaling voldoen door storting of overschrijving op een door verhuurster nader aan te geven bank- of girorekening.
2. Als het volledige door huurder verschuldigde bedrag niet voor de eerste van de desbetreffende maand door verhuurster is ontvangen, is huurder, zonder dat ingebrekestelling of aanmaning vereist is, een rente verschuldigd van 1% per maand over het onbetaald gebleven bedrag van iedere vervaltermijn tot aan de dag der algehele voldoening.
3. Huurder zal zich bij huurbetaling niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking.
4. Indien de minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting, ingevolge zijn wettelijke bevoegdheden, een afwijkende huurprijs vaststelt, treedt de nieuwe huurprijs op de daarbij bepaalde datum in de plaats van de op grond van de huurovereenkomst geldende huurprijs.
5. Het door huurder verschuldigde bedrag aan bijkomende kosten kan door verhuurster op grond van redelijke calculatie en met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid worden gewijzigd.

## **Artikel 4. Verplichtingen huurders**

1. Huurder zal het gehuurde als goed huisvader overeenkomstig de daaraan bij overeenkomst gegeven bestemming (woonhuis) gebruiken en het gehuurde van voldoende meubilering en stoffering voorzien. Het staat de huurder niet vrij het gehuurde anders dan in overeenstemming met de bestemming te gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde zelf en/of met geregistreerd partner en/of zijn gezin bewonen en het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurster noch geheel noch gedeeltelijk kosteloos of tegen betaling in huur of in gebruik afstaan aan anderen dan hemzelf.
3. Huurder is verplicht jegens verhuurster iedere wijziging in zijn/haar huwelijkse staat/geregistreerd partnerschap, met opgave van de naam van de echtgeno(o)t(e), schriftelijk aan verhuurster te melden.
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 vanwege huurder in het gehuurde of in gemeenschappelijke ruimten bevinden.
5. Indien aan belendende percelen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd (bijv. onderhoud, reparatie, glazen wassen e.d.) waarvoor het noodzakelijk is, dat de bij het gehuurde behorende tuin en/of balkon door of vanwege verhuurster of huurder(s) van die belendende percelen, al of niet met gereedschappen en materialen, wordt betreden, zal huurder dit in redelijkheid, zulks ter beoordeling van verhuurster, toestaan.
6. Het is huurder ten strengste verboden hennep te telen of anderszins andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij constatering zal direct worden overgegaan tot het aanhangig maken van een procedure, strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst.
7. De tuinen mogen niet worden gebruikt voor opslag van voorwerpen van welke aard en omvang dan ook, beplantingen tegen gevels zijn niet toegestaan. Beplantingen moeten zo geplant en onderhouden worden, dat takken, wortels o.i.d. minimaal 30 cm binnen de perceelsgrens blijven. Tevens moet schilder- en/of reparatiewerk onbelemmerd kunnen worden uitgevoerd.

8. Huurder dient zich jegens verhuurster en huurders, gebruikers c.q. eigenaren van aan het gehuurde grenzende percelen te gedragen overeenkomstig de bepalingen van Boek V titel 4 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verplichtingen van eigenaars van naburige erven.
9. In gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten mogen geen eigendommen van huurders worden opgeslagen of gestald (bijvoorbeeld wasgoed drogen e.d.).

#### **Artikel 5. Werkzaamheden voor rekening huurder**

1. Voor rekening van de huurder komen alle kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:240 BW. Hieronder valt onder andere:
  - a) Onderhouden, repareren en vervangen van:
    - hang- en sluitwerk: zoals sloten, krukken, raamboompjes, combi's, deur- en raamgrendels, e.d.;
    - elektra: schakelaars, wandcontactdozen, lampen en batterijen;
    - sanitair; wc-brillen, spiegels, zeepbakjes, closetrolhouders, kranen incl. kraanleertjes
    - deurbel.
  - b) Het bijvullen van de c.v. en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en c.v. bij sterk vriezend weer om bevrozing te voorkomen
  - c) Het schoonhouden van ventilatieroosters t.b.v. natuurlijke- of mechanische ventilatie.
  - d) Het witten, sausen, behangen en het complete binnenschilderwerk, inclusief de binnenkant van de buitenkozijnen, ramen en deuren, alsmede kleine herstellingen.
  - e) Zorgdragen voor het vervangen van gebroken ruiten binnen de woning.
  - f) Het vervangen van gebroken of gescheurde ruiten aan de buitenzijde van de woning.
  - g) Zorgdragen voor het ontstoppen c.q. herstellen van de riolering, closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, platte daken, riolen en putten e.d.
  - h) Alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn geworden, ten gevolge van schuld (opzet, nalatigheid of onachtzaamheid) van huurder, dan wel volgens plaatselijk gebruik zullen voor rekening van huurder zijn.
  - i) De aanleg en onderhoud van de bij de woning behorende tuin, bestrating en (afwatering) sloten.
  - j) Het schoonhouden van de beglazingen en alle buitenbetimmeringen, (boeien, gevelbetimmeringen, dakkapellen etc.) kozijnen, ramen, deuren e.d.
  - k) Het schoonhouden van het portiek van het gehuurde.
2. Huurders kunnen deelnemen aan 2 verschillende onderhoudsfondsen te weten:
  - a) Klein onderhoud fonds
  - b) Glas fonds / Riool fonds
3. Onder fonds 2.a. vallen de werkzaamheden zoals genoemd onder art.5.1. a, b en c; Onder fonds 2.b. vallen de werkzaamheden zoals genoemd onder art. 5.1. e, f en g;
4. Deelname aan fonds 2.a. en 2.b. is verplicht voor alle huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2016 en kan niet tussentijds worden beëindigd.
5. De maandelijkse kosten voor alle fondsen kunnen jaarlijks door het bestuur worden aangepast.
6. Voor 2016 bedragen de kosten voor fonds 2.a. € 4.00 per maand en voor fonds 2.b. € 2.00 per maand.

#### **Artikel 6. Werkzaamheden voor rekening verhuurster**

1. Verhuurster zal voor haar rekening de volgende werkzaamheden uitvoeren:
  - a) Indien in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, dan zullen deze werkzaamheden vanwege verhuurster tenminste eenmaal per kwartaal worden uitgevoerd.
  - b) Tussentijdse noodzakelijke schoonmaakwerkzaamheden, zulks ter beoordeling van verhuurster, zullen door en voor rekening van de (gezamenlijke) betrokken huurders worden uitgevoerd.
  - c) Als men deelneemt aan de in art. 5 lid 3 genoemde fondsen zullen de werkzaamheden zoals omschreven voor deze fondsen door verhuurster worden uitgevoerd.
  - d) Veranderingen, onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan de centrale verwarmingsinstallatie en technische installaties mogen uitsluitend door of vanwege de verhuurster worden verricht.

- e) Veranderingen, onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zullen door de verhuurster vakkundig worden uitgevoerd met inachtneming van ter zake door de overheid of door bevoegde instanties gegeven of te geven regelen en aanwijzingen.
- f) Door verhuurster uit te voeren werkzaamheden zullen, m.u.v. overmacht situaties, binnen 5 werkdagen worden uitgevoerd.

#### **Artikel 7. Toestemming verhuurster**

1. Het is aan huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster, niet toegestaan iets aan het gehuurde te wijzigen, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen, zich in de woning bevindende, die bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden. De veranderingen mogen geen negatief effect hebben op de verhuurbaarheid van de woning.
2. Schriftelijke toestemming is in elk geval vereist voor verbouwingen van en wegbrekingen in het gehuurde, maar ook het plaatsen van garages, hokken, schuren e.d. en het aanbrengen van zonweringen, vaste wanden, vloeren, wand- of plafondafwerkingen, niet zijnde behang of sauswerk, windschermen, schuttingen en afsluitingen en het plaatsen van antennes op of aan het gehuurde.
3. Huurder behoeft tevens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster voor:
  - a) het houden van dieren;
  - b) het betreden of doen betreden van het dak van het gehuurde.
  - c) een harde vloerafwerking (parket, laminaat etc.), waarbij wordt aangetekend dat deze alleen aangebracht mag worden, indien deze wordt aangebracht op een voldoende geluidsisolerende ondervloer, e.e.a. ter goedkeuring van de verhuurster, en min. 1 cm vrij van de wanden (daartussen isolatie) wordt gelegd, zodat er geen rechtstreeks contact is tussen de constructieve vloeren en -wanden van de woning. Bij niet correcte uitvoering, waardoor geluidsoverlast ontstaat t.g.v. de harde vloerafwerking, e.e.a. ter beoordeling van verhuurster, is de huurder verplicht de vloer te verwijderen zonder recht op enige vergoeding van verhuurster
4. Aan bedoelde toestemmingen kan verhuurster voorwaarden verbinden.

#### **Artikel 8. Toegang tot het gehuurde**

1. Huurder zal verhuurster op haar verzoek direct in de gelegenheid stellen dat een door verhuurster aangewezen persoon het gehuurde kan bezichtigen, bijvoorbeeld door een kandidaat huurder c.q. een potentiële koper van het gehuurde en dat verhuurster het gehuurde op technische en andere gebreken o.i.d. kan inspecteren en zal de door verhuurster daartoe aangewezen functionarissen in het gehuurde toelaten.
2. Huurder zal alle door verhuurster noodzakelijk geachte werkzaamheden aan het gehuurde, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen, die door verhuurster met werkzaamheden aan het gehuurde zijn belast, op eerste verlangen in het gehuurde toelaten.
4. Huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan 40 dagen duren.

#### **Artikel 9. Einde huurovereenkomst**

1. Opzegging van de huurovereenkomst dient schriftelijk te geschieden.
2. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, op 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 minstens één maand in acht te nemen.
3. Huurder dient het gehuurde met ingang van de datum van het einde van de overeenkomst wederom ter beschikking te stellen aan verhuurster en het gehuurde per datum beëindiging leeg en ontruimd op te leveren.
4. Huurder dient het gehuurde in goede staat op te leveren, een en ander conform de beschrijving van het gehuurde, d.m.v. het mutatieformulier, zoals die bij aanvaarding door huurder tussen huurder en verhuurster is opgemaakt.
5. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurster daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een

opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen of verwijderingen 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 opnamerapport.

6. Huurder zal alle sleutels die behoren bij de buitendeuren op de dag van de ontruiming aan verhuurster afgeven. Huurder erkent deze sleutels bij aanvaarding van het gehuurde te hebben ontvangen.
7. Verhuurster heeft het recht alle goederen die na inlevering van de sleutels door verhuurster worden aangetroffen en welke goederen door huurder zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is, dat de komende huurder de goederen heeft overgenomen.
8. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, die al dan niet met toestemming van verhuurster zijn aangebracht, welke verplichtingen mede voortvloeien uit hetgeen blijkt uit het opnamerapport genoemd in artikel 9 lid 5, voor het einde van de huurovereenkomst heeft voldaan, is verhuurster gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich nu reeds voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen.

#### **Artikel 10. Schade**

1. Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of zaak van huurder of van derden, behalve wanneer deze schade uitsluitend optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde, voor zover verhuurster ter zake daarvan grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven. Huurder vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden, waarvoor verhuurster op grond van de eerste zin van dit artikel geen aansprakelijkheid zou (behoren te) dragen.
2. Evenmin is verhuurster aansprakelijk voor schade die voor de huurder voortvloeit uit gebeurtenissen, welke intreden zonder dat verhuurster ter zake daarvan grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven en welke afbreuk doen aan het rustig genot van het gehuurde voor huurder. Verhuurster is niet gehouden om huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
3. De kosten van herstel van schade aan gemeenschappelijke bestratingen, gemeenschappelijke installaties of het ontstoppen van rioleringen kunnen voor rekening van de betrokken gezamenlijke huurders worden gebracht indien de beschadiger(s) niet is (zijn) aan te wijzen.

#### **Artikel 11. Gebreken en schade derden**

1. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde vanaf het moment, dat huurder enig onderdeel van het gehuurde na oplevering heeft aanvaard.
2. Huurder vrijwaart verhuurster voor eventuele vorderingen van derden ter zake van schade die door of in het gehuurde aan die derden is toegebracht.
3. Huurder is verplicht verhuurster onmiddellijk op de hoogte te brengen indien schade aan of door toedoen van het gehuurde dreigt of reeds is ontstaan of indien zich een gebrek mocht hebben geopenbaard aan het gehuurde.

#### **Artikel 12. Kosten door niet nakoming huurder**

1. Alle kosten, welke voor verhuurster voortvloeien uit niet nakoming door huurder van enige bepaling der huurovereenkomst of bijbehorende algemene huurvoorwaarden, zijn voor rekening van de huurder. Onder deze kosten zijn o.a. begrepen de kosten van eventuele sommatie, huuropzegging, incasso, deurwaarder en de rechtskundig raadsman van de verhuurster.

#### **Artikel 13. Aansprakelijkheid huurder**

1. Huurder is aansprakelijk voor schade, ook veroorzaakt door derden, aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de huurovereenkomst.
2. Indien de huurder een gebrek ontdekt, dient hij verhuurster direct in kennis te stellen van het gebrek, bij gebreke waarvan huurder gehouden is de door die nalatigheid ontstane schade aan verhuurster te vergoeden.

#### **Artikel 14. Meerdere huurders**

1. Indien er sprake is van medehuur dan geldt dat, om de huurovereenkomst te doen laten eindigen, er een opzegging door alle huurders gezamenlijk dient te worden gedaan, tenzij verhuurster met een individuele opzegging instemt.
2. Bij individuele opzegging dient de voortzettende huurder aan verhuurder een waarborgsom van 3 maal de maandhuur te betalen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal deze waarborgsom, na verrekening van eventuele vorderingen van verhuurder op huurder, worden terugbetaald.
2. De in de aanhef van 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 slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
4. 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 huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
5. 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 plaats door één of een aantal van hen, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van alle huurders ongewijzigd voort. De huurovereenkomst kan alleen door alle huurders samen worden beëindigd, tenzij de verhuurster uitdrukkelijk schriftelijk instemt met de beëindiging door opzegging van één van de huurders. De huurovereenkomst duurt ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
6. De huurder is verplicht aan de verhuurder te melden dat er iemand bij hem komt inwonen en de inwoner zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft. De inwoner is verplicht zichzelf in te schrijven bij de gemeentelijke basisadministratie. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuurderschap aangevraagd worden. De verhuurster beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuurderschap kan worden verleend. Basisvoorwaarde is dat de huurder de inwonende heeft gemeld zoals bedoeld in dit artikel en de inwoner minimaal 2 jaar als inwoner bij de verhuurster is geregistreerd en minimaal 2 jaar op het adres staat ingeschreven bij de gemeentelijke basisadministratie.

#### **Artikel 15. Vernietigbaarheid bepalingen**

1. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelleden onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan dat 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.

#### **Artikel 16. Rechts- en forumkeuze**

1. Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen terzake van de huurovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Assen.

Aldus vastgesteld door het Bestuur van de Stichting Eelder Woningbouw d.d. 31 december 2015.