

ALGEMENE VOORWAARDEN



Huurovereenkomst
zelfstandige woonruimte





Goed wonen bij Patrimonium

Inhoudsopgave

Artikel 1	Enige begrippen in deze voorwaarden	pagina 2
Artikel 2	Het toepassingsbereik van deze voorwaarden.	pagina 2
Artikel 3	De leveringen en diensten door verhuurder	pagina 3
Artikel 4	De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	pagina 3
Artikel 5	De algemene verplichtingen van verhuurder	pagina 4
Artikel 6	De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder	pagina 4
Artikel 7	De algemene verplichtingen van huurder.	pagina 5
Artikel 8	Het onderhoud en de reparaties door huurder	pagina 7
Artikel 9	Het onderhoud en de reparaties door verhuurder en toegang tot de woning	pagina 8
Artikel 10	Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder.	pagina 10
Artikel 11	Het aanbrengen van veranderingen door huurder.	pagina 11
Artikel 12	Verbodsbepalingen en toestemmingsvereisten	pagina 12
Artikel 13	De beëindiging van de huur	pagina 14
Artikel 14	De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur.	pagina 15
Artikel 15	Het in gebreke zijn van huurder.	pagina 13
Artikel 16	Gezamenlijke huur	pagina 17
Artikel 17	Bijzondere bepalingen	pagina 18
Artikel 18	Huurgedragsregels.	pagina 19
Artikel 19	Gebruiksvoorschriften installaties, voor zover op het gehuurde van toepassing	pagina 19
Artikel 20	Domiciliekeuze	pagina 20

Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Artikel 1

Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Verhuurder: Christelijke Woningstichting Patrimonium, statutair gevestigd en kantoor houdende te Groningen aan de Peizerweg nr. 136.
2. Huurder: De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7A:1623a, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.
4. Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele aanhorigheden.
5. Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7A:1623g en 7A:1623h van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

1. Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten van huur en verhuur met betrekking tot zelfstandige woonruimte, die verhuurder in het kader van haar bedrijfsuitoefening met natuurlijke personen aangaat, waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
2. Deze Algemene Voorwaarden maken woordelijk deel uit van de in het vorige lid bedoelde huurovereenkomsten en worden geacht daar te zijn herhaald.

Artikel 3

De leveringen en diensten door verhuurder

1. Huurder betaalt maandelijks een (voorschot)bedrag op de kosten voor leveringen en diensten (servicekosten). Desgewenst verstrekt verhuurder aan huurder jaarlijks een overzicht van de kosten van de verrichte leveringen en diensten, waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt.
Zijn volgens deze éénjaarlijkse vaststelling de werkelijke kosten voor leveringen en diensten per complex hoger of lager dan het in rekening gebrachte bedrag, dan zal het overschot of tekort in de komende exploitatieperiode worden meegenomen. Bij grote afwijkingen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten zal jaarlijkse afrekening plaatshebben.
2. Verhuurder heeft het recht de vastgestelde bedragen voor leveringen en diensten te wijzigen, telkens wanneer één of meer kostenbestanddelen, waaruit zij zijn samengesteld, veranderen.
De wijziging kan niet eerder ingaan dan een maand, nadat zij door verhuurder is aangezegd aan huurder. Verhuurder moet de noodzaak tot prijsaanpassing kunnen aantonen.

Artikel 4

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

1. Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum.
2. Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard. Verhuurder staat ervoor in, dat de woning en al wat daartoe behoort in goede staat verkeert.
3. Voor of direct na de ter beschikbaarstelling van het gehuurde wordt een opnamerapport opgemaakt van de staat van onderhoud van het gehuurde. Voor zover niet anders is vermeld, wordt aangenomen, dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens voor zover huurder binnen een maand na aanvang van de huur aan verhuurder (schriftelijk) melding doet van de door hem alsnog geconstateerde gebreken.

4. Verhuurder is verplicht de gebreken aan het gehuurde, die bij het opmaken van een opnamerapport of binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst (schriftelijk) zijn gemeld binnen een redelijke termijn op te heffen.

Artikel 5

De algemene verplichtingen van verhuurder

1. Verhuurder is verplicht huurder het rustig genot van het gehuurde te verschaffen.
2. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.
3. Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Voorwaarden of het gebruik voor rekening van huurder komen.
4. Verhuurder zal met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, gebreken, die het gebruik van het gehuurde ernstig belemmeren of verhinderen, binnen een redelijke termijn opheffen.

Artikel 6

De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurders en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installatie en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden. Huurder kan van verhuurder geen vergoeding eisen, behalve voor zover verhuurder nalatig is geweest bij reparatie binnen een redelijk termijn.

2. Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde wanneer deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van de verhuurder.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het gehuurde of gebreken daarvan door calamiteiten, zoals brand, storm, vorst, blikseminslag, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
4. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht en een gevolg is van een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brand- en stormschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, tenzij huurder bewijst dat de schade niet ontstaan is ten gevolge van onachtzaamheid, schuld of opzet van hemzelf. 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 7

De algemene verplichtingen van huurder

1. Huurder voldoet de te betalen huurprijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, door betaling van het verschuldigde bedrag. De huurder machtigt de verhuurder de huur maandelijks van een door de huurder aan te wijzen bank- of postrekening af te schrijven (post- of bankgiro-incasso). Indien de betaling om welke reden dan ook, niet door middel van giro-incasso is of kan worden uitgevoerd, is huurder verplicht, zorg te dragen, dat de huur uiterlijk op de 10e van de maand op de post- of bankrekening van de verhuurder is bijgeschreven. Indien de huurbetaling niet tijdig, overeenkomstig bovengenoemde regels, plaatsvindt, is de verhuurder gerechtigd de huurpenningen, alsmede de door huurder uit welken hoofde ook verschuldigde schadeloosstelling, zonder voorafgaande ingebrekestelling met gebruikmaking van alle wettige middelen in te vorderen. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige schuldvergelijking. Alle hieruit voortvloeiende kosten, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, zijn voor rekening van huurder.

2. Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor huurder en zijn/haar gezin. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal het gehuurde waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen.
3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
Indien huurder nalatig is in het onderhoud van het gehuurde, is verhuurder gerechtigd dit onderhoud voor rekening van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren.
4. Huurder zal de voorschriften respectievelijk de instructies van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
 - a. het gebruik van het gehuurde;
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
5. 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.
6. Huurder zal zowel eventuele tuinen, trappenhuis, portalen en galerijen, alsmede de verdere woonomgeving op generlei wijze bevuilen, vervuilen of bekladden, noch deze ruimte voor opslag gebruiken dan wel goederen stallen, maar overeenkomstig een huurbestemming gebruiken.
7. Huurder zal de bij de woning behorende privétuin en/of balkon(s) goed en regelmatig onderhouden overeenkomstig het algemeen gebruik; huurder zal de tuin en/of balkon(s) niet gebruiken voor opslag van goederen en de tuin niet gebruiken voor stalling van voertuigen, caravans en dergelijke.
Indien huurder nalatig is in het onderhouden van de voortuin, is verhuurder gerechtigd het onderhoud van deze voortuin uit te voeren en hieruit voortvloeiende kosten als servicekosten op te nemen in de huur.
8. 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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade terstond aan verhuurder te melden. 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.

9. Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren dan wel aan derden in gebruik te geven. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen. Huurder is evenwel gerechtigd een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren dan wel aan derden in gebruik te geven, mits hij zelf het gehuurde als hoofdverblijf blijft bewonen.
10. Met het oog op controle door verhuurder van naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden.
Onder verhuurder wordt mede verstaan:
de door of namens verhuurder aangewezen personen, die verplicht zijn zich desgevraagd te legitimeren.
11. Het bepaalde in de leden 2, 3, 5 en 6 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing voor het gebruik door huurders van bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen. De verplichtingen gelden bovendien voor huisgenoten van huurder of andere personen voor wie hij aansprakelijk is.
12. Huurder zal het gehuurde van voldoende meubilering en stoffering voorzien. Huurder zal bij het toepassen van harde vloerbedekking, zoals bij plavuizen, parket, laminaat etc. een laag geluidsisolerend materiaal van voldoende dikte of een zwevende constructie aanbrengen, zodat contactgeluid naar de omwonenden wordt voorkomen.

Artikel 8

Het onderhoud en de reparaties door huurder

- I. Voor rekening van huurder komen de geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Hiertoe wordt in ieder geval gerekend:
 - a. schilder-, behang-, wit- en sauswerk binnen de woning;
 - b. herstellen van glasschaden binnen de woning (ruiten in binnendeuren, scheidingswanden e.d.);
 - c. schoonhouden van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
 - d. schoonhouden van de zinkputjes;
 - e. vernieuwen van zekeringen (stoppen) en lampen;
 - f. treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer ter voorkoming van vorstschade. Herstel van vorstschade aan waterleiding, c.v.-installatie e.d., komt voor rekening van huurder, tenzij er sprake is van overmacht;

- g. herstellen van gebroken of gescheurde closets en wastafels;
 - h. onderhouden en repareren van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating, erfafscheiding en –afsluiting;
 - i. alle reparaties, die het gevolg zijn van opzet, nalatigheid, onreinheid of onjuiste bewoning van huurder en/of zijn huisgenoten. Indien reparaties op kosten van huurder worden verricht, wordt hiervan, indien mogelijk, tevoren mededeling gedaan;
 - j. aanleggen en onderhouden van de privé-tuin, de erfafscheiding, inclusief schuttingen, hekjes e.d., daaronder begrepen.
2. Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud en alle reparaties van de veranderingen aan het gehuurde, waarvan hij van de vorige huurder bedongen heeft dat deze niet door hem werden weggenomen.
3. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 9

Het onderhoud en de reparaties door verhuurder en toegang tot de woning

1. Op grond van de toeslagen voor glasverzekering, voor klein onderhoud en voor ontpoppingen worden de volgende werkzaamheden, waarvan de kosten volgens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de richtlijnen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor rekening van de huurder komen, door de verhuurder zonder berekening uitgevoerd:
- a. herstellen van alle aan de buitenzijde van de woning gelegen glasruiten;
 - b. ontpoppen van rioleringen;
 - c. herstellen of vernieuwen van hang- en sluitwerk als deurkrukken, uitzetijzers, sloten enz.;
 - d. ontpoppen van en kleine reparaties aan afvoeren van gootstenen, wastafels enz.;
 - e. vernieuwen van closetsokken, -zittingen, reparaties aan stortbakken, kranen, kraanleertjes enz.;
 - f. ernieuwen van spiegels, schakelaars, stopcontacten enz..

Deze bepaling geldt niet ten aanzien van schade ontstaan door opzet, nalatigheid, enz.; zie art. 8 lid 1 van deze voorwaarden.

In geval van schade, veroorzaakt door anderen dan de huurder, wordt het herstel door de verhuurder aan de daarvoor aansprakelijke personen in rekening gebracht. In dergelijke gevallen worden de huurders verzocht, zo mogelijk naam en adres van de betreffende persoon of personen op te geven.

2. Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek van verhuurder, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren, meterstanden op te nemen en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, die verplicht zijn zich desgevraagd te legitimeren. In dringende gevallen, waarbij uitstel naar het oordeel van verhuurder ontoelaatbaar is, verleent huurder op ieder moment op eerste verzoek toegang aan de door of namens verhuurder aangewezen personen.
3. Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, aan of bij het gehuurde, als ook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen toestaan.
4. Verhuurder is verplicht er voor te zorgen, dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.
5. Huurder is verplicht zorg te dragen dat bedoelde werkzaamheden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, kunnen worden uitgevoerd tijdens normale werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
6. Indien noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in/aan het gehuurde langer dan veertig dagen duren en het vrije gebruik van het gehuurde belemmerd wordt, heeft de huurder recht op vermindering van de huurprijs. In alle andere, in dit lid genoemde gevallen, kan de huurder geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs.
7. Indien huurder kennelijk het gehuurde niet meer feitelijk bewoont, zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd en/of de sleutels te hebben ingeleverd, is verhuurder bevoegd zich de toegang tot het gehuurde te verschaffen en vrij te beschikken over de eventueel door de huurder achtergelaten goederen. Huurder kan alsdan geen aanspraak jegens verhuurder maken op schade op welke grond dan ook.

Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

1. Verhuurder is niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het tweede en derde lid van dit artikel.
2. Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal huurder en/of de huurdersvertegenwoordiging van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde en met huurder respectievelijk die huurdersvertegenwoordiging daarover overleggen.
3. Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord mits:
 - a. tenminste een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd, èn;
 - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, èn;
 - c. het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van hem in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden daarvan af te zien, èn;
 - d. verhuurder tijdig huurder en/of de huurdersvertegenwoordiging in het betreffende complex heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk die huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd.
4. In de gevallen, zoals genoemd in het tweede en derde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

Het aanbrengen van veranderingen door huurder

1. Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder veranderingen aan het gehuurde aan te brengen.

Onder het aanbrengen van veranderingen wordt, onder anderen, verstaan:

- a. aan-, bij- of verbouwen of wegbreken;
- b. het aan de buitenzijde van de woning aanbrengen van buitenzonweringen, luiken of reclame, alsmede schotelantennes. De buitenzijde is met inbegrip van het erf, balkon, de gemeenschappelijke ruimte en de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin);
- c. het plaatsen van bergingen, garages, schuttingen, tuinafscheidingen etc.;
- d. ingrijpende kleurwijzigingen van het binnenschilderwerk;
- e. uitbreiding van gas-, water- en elektraleidingen;
- f. wijzigen bestratingen.

Huurder dient een verzoek tot toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen.

2. Verhuurder is verplicht toe te stemmen in door huurder gewenste veranderingen indien deze:
 - a. voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften, de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen en van voldoende technische kwaliteit zijn, en;
 - b. de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastliggende woningen ongewijzigd laten dan wel verbeteren, en;
 - c. goed woningbeheer niet bemoeilijken, en;
 - d. geen overlast of hinder aan derden veroorzaken.
3. Verhuurder kan voorts toestemmen in overige door huurder gewenste veranderingen die niet voldoen aan de in het vorige lid genoemde criteria, zulk evenwel geheel overeenkomstig zijn eigen inzichten. Met betrekking tot deze veranderingen dient verhuurder echter bij het eventueel verlenen van zijn toestemming kenbaar te maken, of deze veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moeten worden gemaakt.
4. Verhuurder is bevoegd aan de in dit artikel bedoelde toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met

betrekking tot de brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot de aansprakelijkheid.

5. Huurder is niet verplicht om veranderingen bij het einde van de huur weg te nemen, die:
 - a. ingevolge het derde lid van dit artikel met toestemming van verhuurder zijn aangebracht, òf;
 - b. ingevolge het vierde lid van dit artikel met toestemming zijn aangebracht en niet ongedaan hoeven te worden gemaakt,

zulks evenwel onder voorwaarde dat:

1. deze veranderingen zijn aangebracht met inachtneming van de door verhuurder aan zijn toestemming verbonden voorschriften krachtens het vijfde lid van dit artikel, èn;
 2. huurder heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichtingen ingevolge het bepaalde in het achtste lid van dit artikel.
6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van toestemming, als bedoeld in lid 1, nadrukkelijk heeft verbonden.
 7. Alle veranderingen die in strijd met dit artikel door huurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
 8. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

Artikel 12

Verbodsbepalingen en toestemmingsvereisten

1. Het is de huurder niet toegestaan:
 - a. vanaf de balkons of in de trappenhuizen kleden en dergelijke te kloppen en vanuit het gehuurde dieren, met name duiven en andere aantoonbaar overlast gevende dieren, te voeren;
 - b. de door de verhuurder onderhouden tuinen en daken, waaronder begrepen de goten, te betreden of te doen betreden;
 - c. de tuinen en platte daken met etensresten, papier e.d. te verontreinigen;
 - d. andere dan faecale stoffen in de closets te deponeren;
 - e. de kinderen in de trappenhuizen te laten spelen of op de gazons te laten voetballen;

- f. de vrije doorgang in trappenhuizen en gangen te belemmeren; rijwielen en bromfietsen mogen mede daarom niet worden geplaatst, kinderwagens e.d. slechts tijdelijk en indien de doorgang er niet door wordt belemmerd;
- g. aan de balkons op hinderlijke wijze wasgoed of kledingstukken te drogen of te hangen;
- h. wasgoed langer buiten hangen dan noodzakelijk is;
- i. luchtroosters in de muren onder de vloeren af te sluiten;
- j. Harde vloerbedekking, zoals plavuizen, parket, laminaat etc., aan te brengen, tenzij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - er mag geen geluidsoverlast ontstaan bij de overige woningen;
 - onder de harde vloerbedekking moet een contactgeluidreducerende ondervloer van voldoende dikte worden aangebracht. De ondervloer moet een contactgeluidreductie van 10 dB realiseren. Van deze vloer moet een TNO certificaat kunnen worden overlegd, waarin dit bevestigd wordt;
 - de vloerbedekking moet vrijgehouden worden van de wanden om geluidsoverdracht te voorkomen;
 - er mag niet in de vloer worden gespijkerd;
 - de ondervloer mag niet worden verlijmd;
 - plavuizen zijn alleen toegestaan op de begane grond en in eengezinswoningen.

Bij gegronde klachten met betrekking tot geluidsoverlast, dient de aangelegde vloer te worden verwijderd.

- k. enig buitenschilderwerk aan het gehuurde te verrichten of te doen verrichten;
- l. kattenluikjes in binnen- en buitendeuren aan te brengen. Indien dit wordt geconstateerd bij beëindiging van de huurovereenkomst, worden de kosten van een nieuwe deur in rekening gebracht.

2. Toestemming is nodig voor:

- a. het hebben van getimmerten e.d. in de tuinen en aanleg van een nieuwe erfafscheiding;
- b. het houden van dieren zoals duiven, kippen, honden en katten. Verhuurder behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het houden van dieren in, bij of om het gehuurde te verbieden of aan door haar voor te schrijven regels te binden;
- c. het aanbrengen van antenne, spriet, schotelantenne of zendmast op welke wijze dan ook in, op of aan het gehuurde;
- d. het aanbrengen van reclame, affiches etc. op gevels, in trappenhuizen en entrees;
- e. het in de woning uitoefenen van een bedrijf of nering.

Huurder dient een verzoek tot toestemming van verhuurder schriftelijk bij verhuurder in te dienen.

Verhuurder behoudt zich het recht voor om - met redenen omkleed - toestemming te weigeren.

De beëindiging van de huur

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekende brief, hetzij bij deurwaardersexploot.
2. De overeenkomst kan worden beëindigd op de 1e dag of op de 16e dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.
3. Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, doch met inachtneming van tenminste één maand.
4. Alle huurders die op het contract staan moeten de opzeggingsbrief ondertekenen. Indien huurder getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft, dient de opzeggingsbrief mede door diens echtgeno(o)t(e) of partner te worden ondertekend.
5. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt tegen de 1e van de maand 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.
6. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden of indien de bepalingen van deze overeenkomst niet worden nagekomen.

Bij de opzegging door verhuurder zal aan huurder, evenals aan zijn mogelijke medehuurlers:

- a. de gronden worden meegedeeld waarop de opzegging berust, èn:
- b. verzocht worden binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

Ingeval van medehuurlerschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan iedere medehuurler afzonderlijk.

7. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

8. Een opzegging in strijd met het bepaalde in de leden 1,2 en 3 geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn. Tenzij huurder de overeenkomst heeft opgezegd of na opzegging door verhuurder schriftelijk in de beëindiging daarvan heeft ingestemd, blijft de opgezegde huurovereenkomst van rechtswege in stand, totdat de bevoegde rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van verhuurder.

Artikel 14

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

1. Huurder is verplicht de nieuwe huurder in de gelegenheid te stellen de woning te bezichtigen. Desgewenst kan hij een schriftelijk bewijs vragen, dat hem de woning is toegewezen. Indien de woning vóór het verstrijken van de overeenkomst wordt verlaten, dient huurder eveneens zorg te dragen, dat de woning toch kan worden bezichtigd. Hiertoe kan hij een sleutel afgeven op het kantoor van de verhuurder, ofwel aan verhuurder opgeven op welk adres in de naaste omgeving van de woning een sleutel beschikbaar is.
2. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden zoals tuinen en balkons, onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties en voorzieningen bij de aanvang van de huur heeft aanvaard.
3. Na de ontruiming wordt de woning door verhuurder gecontroleerd; de kosten van het herstel van door de huurder aangebrachte beschadigingen of veranderingen aan het gehuurde, het niet netjes achterlaten van een tuin, het verwijderen van achtergelaten afval of goederen, alsmede het schoonmaken van de woning, zullen aan huurder in rekening worden gebracht. Tevens zullen de kosten voor het herstel van het verfwerk binnen de woning in rekening worden gebracht wanneer de kleuren dusdanig zijn dat het verfwerk niet in één keer overschilderbaar is.
4. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:
 - a. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11.2, 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 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 4.2 bij de aanvang van de huur bevond.
5. Huurder zal de sleutels, die behoren bij de buitendeuren onmiddellijk na beëindiging van de overeenkomst aan verhuurder afgeven. Indien huurder hierin nalatig is, zal verhuurder het recht hebben, zich op kosten van huurder toegang tot het verhuurde te verschaffen.
 6. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
 7. De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten goederen worden op zijn kosten verwijderd, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Verhuurder is tot geen enkele vergoeding verplicht. Indien vloerbedekking, vinyl, lambrisering, schroten etc. niet door de opvolgende huurder worden overgenomen, dienen deze te worden verwijderd. Het bovenstaande is niet van toepassing op goederen, die de huurder al dan niet tegen vergoeding overdraagt aan zijn opvolgende huurder, voor zover van deze overdracht aan verhuurder schriftelijk en tijdig kennis is gegeven.
 8. Verhuurder heeft geen bezwaar tegen het op een eerder tijdstip ter beschikking stellen van de woning aan een opvolgende huurder echter alleen indien:
 - a. de huur over de lopende maand tussen huurder en opvolgende huurder in onderling overleg wordt verrekend, met handhaving van de aansprakelijkheid van de huurder voor de huurbetaling tot de einddatum van de overeenkomst
 - b. de sleutels op de dag van vertrek van de huurder niet aan de opvolgende huurder, maar op het kantoor van de verhuurder worden ingeleverd.

Artikel 15

Het in gebreke zijn van huurder

1. Indien huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet of deze overeenkomst op hem rust en door de verhuurder gerechtelijke en /of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurder voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
2. De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldend BTW-percentage en de wettelijke rente.

Artikel 16

Gezamenlijke huur

1. Indien de huurovereenkomst door meerdere personen is ondertekend, zijn deze elk voor zich en naast elkaar huurder en zijn deze derhalve ieder hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeien.

Indien een woning is verhuurd aan een echtpaar, is de echtgenote van rechtswege medehuurster, ook al is haar naam niet in de overeenkomst vermeld. Is de vrouw huurster, dan is de man medehuurder.

2. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd, met dien verstande dat indien het huurrecht van één of een aantal huurders eindigt, de overblijvende huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd zal (zullen) zijn.
3. Om de overeenkomst ten aanzien van alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door allen geschieden; vindt opzegging slechts aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
4. Wijzigingen in de tenaamstelling van de huurovereenkomst dienen schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend.

Bijzondere bepalingen

1. Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
2. Bij overlijden van de huurder kan diegene die ten tijde van het overlijden van de huurder hoofdverblijf in het gehuurde heeft en met huurder tot aan overlijden een gemeenschappelijke huishouding in het gehuurde had, aan verhuurder, binnen zes weken na het overlijden, verzoeken met hem of haar ten aanzien van het gehuurde een huurovereenkomst aan te gaan onder gelijke voorwaarden als waaronder aan huurder werd verhuurd.
3. Bij beëindiging van de overeenkomst, doordat de huurder bij echtscheiding of verbreking van de samenwoning het gehuurde blijvend verlaat, kan de voormalige echtgenote of partner, die in het gehuurde achterblijft, de verhuurder schriftelijk verzoeken met hem of haar ten aanzien van het gehuurde een overeenkomst aan te gaan. Deze overeenkomst kan slechts worden aangegaan, met instemming van de huurder of op grond van een daartoe strekkend vonnis.
4. Verhuurder doet in geval van afwijzing van het verzoek, als bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel, schriftelijk mededeling aan verzoeker van de beletselen tegen het aangaan van die overeenkomst. Het verzoek wordt in ieder geval afgewezen, wanneer verzoeker niet in het bezit is of wordt gesteld van een huisvestingsvergunning voor het gehuurde, wanneer deze op grond van de Huisvestingswet is vereist.
5. In alle gevallen, waarin noch de Algemene Voorwaarden, noch van overheidswege gegeven regelingen of voorschriften iets bepalen, beslist de verhuurder met inachtneming van wat plaatselijk gebruikelijk is en te goeder trouw.

Artikel 18

Huurgedragsregels

1. Verhuurder is verplicht de huurder te betrekken bij het beheer aangaande het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen en de woonomgeving. Hij neemt daarbij de wettelijk gegeven voorschriften in acht.
2. Huurder wordt geacht rekening te houden met de zondagsrust, deze in acht te nemen en te respecteren.
3. Verhuurder kan voor het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uit maakt, nadere regels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik van de tot het complex, of een gedeelte daarvan, behorende woningen, waarbij partijen zich tot naleving van die regels verplichten.
4. De in het vorige lid genoemde huurgedragsregels kunnen slechts worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld met instemming van 75% van alle huurders binnen het complex of een gedeelte daarvan.
5. Huurder draagt zorg dat eventueel op te stellen gedragsregels ook worden nageleefd door zijn huisgenoten of andere personen voor wie hij aansprakelijk is.

Artikel 19

Gebruiksvoorschriften installaties, voor zover op het gehuurde van toepassing

Centrale verwarming

1. Ter voorkoming van het bevriezen van het water in de c.v.-installaties dient huurder zodanige maatregelen te nemen dat bevroering van de installatie dan wel delen daarvan wordt voorkomen. Indien dit risico's met zich meebrengt, is het huurder verboden de radiatoren bij bevroeringsgevaar af te sluiten of afgesloten te houden.
2. Bij het optreden van schade en/of lekkages aan leidingen en/of radiatoren, is huurder verplicht de verhuurder daarvan onmiddellijk in kennis te stellen.

3. Voor schade aan de installaties ontstaan door huurder, alsmede de gevolgen hiervan, draagt verhuurder geen verantwoording.

Warmwater voorziening

1. Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van de warmwater voorziening (bijvoorbeeld combiketels en boilers) gelden de voorschriften, die door de installateur aan verhuurder zijn verstrekt.
2. Verhuurder zal huurder over deze voorschriften informeren. Onbekendheid hiermee kan huurder aan verhuurder niet tegenwerpen.
3. Over niet door de verhuurder geplaatste warmwater voorzieningen, zoals geisers, dient huurder de voorschriften te handhaven van de installateur c.q. nutsbedrijven. Kosten, die voortvloeien uit het gebruik maken van warmwater voorzieningen, die eigendom zijn van verhuurder, komen voor rekening van huurder.

Liftinstallatie

1. Voor het gebruik van de liftinstallatie gelden de voorschriften, zoals deze op de wand van de lift zijn aangebracht door of vanwege de installateur c.q. verhuurder.
2. In geval van storing dient het op de lift aangegeven telefoonnummer te worden gebeld. Het bellen van andere organisaties, zoals bijvoorbeeld de brandweer is niet toegestaan. Indien hieruit kosten ontstaan, komen deze voor rekening van huurder.

Artikel 20

Domiciliekeuze

Inzake deze overeenkomst in de uitvoering daarvan kiest huurder domicilie in het gehuurde.

Deze Algemene Voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte zijn vastgesteld in april 2008 te Groningen.



**Christelijke Woningstichting
Patrimonium Groningen**
Peizerweg 136
Postbus 907
9700 AX Groningen

Telefoon: (050) 529 99 99
Fax: (050) 529 99 33

info@patrimonium-groningen.nl

Geopend voor verhuur:
9.00 - 12.30 uur en
13.00 - 16.30 uur (ma t/m do)
9.00 - 12.30 uur (vr)

Datum uitgave: maart 2012

www.patrimonium-groningen.nl



CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING
Patrimonium

Peizerweg 136 - Groningen
Postbus 907
9700 AX Groningen
Tel. (050) 529 99 99
Fax (050) 529 99 33
info@patrimonium-groningen.nl
www.patrimonium-groningen.nl