

## **ALGEMENE HUURVOORWAARDEN WONEN NOORDWEST FRIESLAND**

### *Artikel 1*

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

### *Artikel 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. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
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 een of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

### *Artikel 3*

1. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Huurder verklaart het gehuurde en wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover de huurder niet binnen 14 dagen na de aanvang van de huur de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onder:W-51rd van het gehuurde.

## Huurprijs en servicekosten

### *Artikel 4*

1. De huurprijs kan worden gewijzigd met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.
2. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de 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 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 huurder betaalde Voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.
3. Het tussen huurder en verhuurder geldende voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4. 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 vorderen van de rechter over de redelijkheid van het voorstel.

## **Verplichtingen van de verhuurder**

### *Artikel 5*

1. 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 als gevolg van de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening huurder komen.

## **Verplichtingen van de huurder**

### *Artikel 6*

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten in zijn geheel bij vooruitbetaling voldoen door storting/overschrijving op bankrekeningnummer NL23ABNA0580912000 bij de ABN-AMRO te Sint Annaparochie t.n.v. Wonen Noordwest Friesland.

Bij alle betalingen en/of correspondentie moet het adres worden vermeld. Wonen Noordwest Friesland heeft het recht van vorenstaande betalingswijze af te wijken en een nader te bepalen wijze van huurbetaling in te voeren.

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

3. Huurder zal het gehuurde gebruiken én onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. De huurder zal het overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken, dienovereenkomstig inrichten en ingericht houden.

4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

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

6. Ter voorkoming van geluidsoverlast tussen bewoners is het de huurder van een appartement niet toegestaan om harde vloerbedekking zoals kurk, vinyl, linoleum, parket, laminaat, plavuizen, enz aan te brengen. Uitzondering kan zijn wanneer dit geschiedt met een speciale geluidsisolatievoorziening. Daaronder wordt verstaan een isolatievoorziening die de isolatie-index voor geluid (Ico) met meer dan 10 decibel (10 dB) verbetert. Badkamer en toilet zijn uitgezonderd van deze bepaling. Dit alleen met schriftelijke toestemming van verhuurder vooraf, waarbij de wijze van leggen en detaillering overlegd dient te worden met de eigenaar. De aanvraag dient vergezeld te gaan van een schriftelijke garantieverklaring van de leverancier van de harde vloerbedekking dat de vereiste norm van tien decibel (10dB) wordt gehaald.

7. Het houden van huisdieren is huurder alleen toegestaan mits deze geen schade aan het gehuurde toebrengen en geen overlast voor de omwonenden veroorzaken. Het houden van honden en katten is gebonden aan een maximum van twee in totaal.

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan in of bij het gehuurde kleinvee (kippen, konijnen e.d.) te houden. Het is huurder op welke wijze dan ook niet toegestaan in of bij het gehuurde grootvee (paarden, koeien, geiten, schapen e.d.) te houden.

8. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren dan wel een gedeelte van het gehuurde als zelfstandige woning dan wel onzelfstandige woning onder te verhuren, of op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk bij derden in gebruik te geven.

9. Indien huurder het gehuurde zonder instemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derde in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden bij huurder.

10. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtnaam van de door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen.

11. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

12. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het 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 door te geven.

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.

13. 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 of personen die door verhuurder belast zijn met deze werkzaamheden, in het gehuurde toelaten.

## **De herstellingen door huurder**

### *Artikel 7*

Voor rekening huurder komen alle kleine herstellingen, behalve deze waarvoor huurder betaalt via het fonds klein onderhoud en het glasfonds. Huurder kan op elk moment besluiten deel te nemen in beide fondsen. Opzegging geschiedt schriftelijk met een opzegtermijn van een maand.

De lijst met onderhoudstaken die Wonen Noordwest Friesland uitvoert en wat u zelf dient uit te voeren kunt u vinden via de link [Lijst Service & Klein onderhoud](#) en op onze website [www.wonennwf.nl](http://www.wonennwf.nl). Ook staat er op de lijst welke reparaties binnen het servicefonds vallen.

## **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder**

### *Artikel 8*

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.
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 daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht 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.

## **Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

### *Artikel 9*

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardigé kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.  
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.  
Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en, in geval er geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan de huurder melden.
2. Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook aanbrengen van zonweringen, luiken e.d. en het plaatsen van antennes op of aan het gehuurde alsmede het plaatsen van losse bergingen en/of garages en het veranderen van rookkanalen ten behoeve van allesbranders. Indien deze zelf aangebrachte voorzieningen de normale uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden belemmeren is de huurder verplicht deze op verzoek te verwijderen en eventueel te herplaatsen.
3. Verhuurder zal de in lid 1 en 2 bedoelde toestemming slechts weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:
  - blijvende schade aan het verhuurde kan toebrengen;
  - Bouwkundig of technisch onverantwoord is;
  - de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen;
  - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
  - ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken;
4. Wanneer verhuurder toestemming verleent aan huurder tot het plaatsen van een berging/garage bij de woning, wordt er maximaal voor één berging/garage toestemming verleend, waarbij de toegestane grootte mede afhankelijk is van de grootte van de woning en van de ruimte rondom de gehuurde woning.
5. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, brand-, storm- en w.a.-verzekering, belastingen en aansprakelijkheid bij de oplevering bij het einde van de huur enz.

6. Veranderingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt wanneer het bepaalde in artikel 6 lid 3 van toepassing is.

7. Voor de onder punt 2 van dit artikel genoemde handelingen is in het merendeel der gevallen een bouwvergunning van de betreffende gemeente vereist. Huurder dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van deze bouwvergunning, terwijl een kopie van de verleende bouwvergunning door huurder aan verhuurder beschikbaar dient te worden gesteld.

8. Verhuurder kan bij het einde van de overeenkomst een vergoeding verstrekken voor de veranderingen die de huurder zelf heeft aangebracht. Afspraken hierover zijn vastgelegd in het beleid en de folder over zelf aangebrachte verbeteringen.

## **Beëindiging van de overeenkomst**

### *Artikel 10*

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. De door huurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt een maand.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.
4. De opzegging door de verhuurder kan slechts geschieden op grond van een of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
5. Opzegging van de huurovereenkomst kan op elke werkdag van de maand gebeuren waarbij de opzegdatum de datum van ontvangst is bij de wederpartij.
6. De huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

## **Oplevering van het gehuurde**

### *Artikel 13*

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de overeenkomst geheel ontruimd, schoon en in goede staat opleveren.
  2. Wijzigingen aan het gehuurde kunnen blijven zitten met uitzondering van de genoemde zaken onder artikel 9 lid 3. Huurder zal de wijzigingen vallende onder artikel 9 lid 3 die door hem aan het gehuurde zijn aangebracht voor het einde van de overeenkomst ongedaan maken.
  3. Huurder zal de sleutels van de buitendeuren op de dag van de ontruiming aan verhuurder afgeven.
  4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die na de ontruiming door de huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de komende huurder de goederen heeft overgenomen.
- De vertrekkende huurder dient dit schriftelijk aan Wonen Noordwest Friesland kenbaar te maken.