



Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst

Versie: 2.0 / 28 juni 2017

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst

Eerdere voorwaarden van Woonstichting Groninger Huis of haar rechtsvoorgangers worden door deze algemene voorwaarden vervangen.

Versie 2.0
Gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel op 28 juni 2017

Inhoudsopgave

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	4
Artikel 2 Meer dan één huurder	4
Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	4
Artikel 4 Servicekosten (dit betreft alleen bepaalde complexen in Hoogezand)	5
Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder	5
Artikel 6 De algemene verplichting van huurder	6
Artikel 7 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder	10
Artikel 8 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder	11
Artikel 9 De beëindiging van de huur	12
Artikel 10 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	13
Artikel 11 De aansprakelijkheid van huurder	15
Artikel 12 De aansprakelijkheid van verhuurder.....	15
Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder.....	16
Artikel 14 Appartementsrechten.....	16
Artikel 15 Wijzigingen Algemene Huurvoorwaarden	16
Artikel 16 Overige bepalingen.....	16
Artikel 17 Geschillencommissie/klachtencommissie	17

Artikel 1 **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Schriftelijke communicatie vanuit huurders is zowel fysiek als digitaal mogelijk en rechtsgeldig.

Artikel 2 **Meer dan één huurder**

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3 **De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In dat geval wordt het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking gesteld.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen bij ondertekening van de huurovereenkomst een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Deze beschrijving bevat een rapport met foto's van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde en, indien van toepassing, van de tuin.
- 3.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat het gehuurde in goede staat verkeert en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren. Huurder wordt geacht het gehuurde in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen, overeenkomstig de in artikel 3 lid 2 genoemde beschrijving. De in de eerste zin van dit lid genoemde "goede staat", betreft de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 3.4 Bij vervanging door noodzakelijk onderhoud, bijvoorbeeld in keuken, douche, toilet, bijkeuken, garage, carport, overkapping, zullen eventuele niet standaardonderdelen

(vermeld in de opnamestaat) in of aan het gehuurde worden verwijderd of worden vervangen door de voor het gehuurde gebruikelijke standaard uitrusting.

Artikel 4 Servicekosten (dit betreft alleen bepaalde complexen in Hoogezand)

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Verhuurder verstrekt elk jaar vóór 1 juli aan huurder een naar soort uitgesplitst overzicht van de verschillende servicekosten alsmede van de berekening.
- 4.2 Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.3. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks bedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 4.3. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits
 - Het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - Verhuurder tijdig huurder en huurdersorganisatie over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en huurdersorganisatie overleg heeft gevoerd.
- 4.4 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden 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 overeenkomst is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

- 5.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan huurder ter beschikking te stellen door middel van afgifte van alle sleutels.
- 5.2 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

- 5.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken die verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst niet kende en/of niet behoorde te kennen. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor gebreken die na aanvang van de huurovereenkomst zijn ontstaan, tenzij die gebreken aan haar zijn toe te rekenen.
- 5.4 Verhuurder zal gedurende de huurtijd de onderhoudswerkzaamheden en reparaties aan het gehuurde verrichten voor zover deze niet volgens de wet, huurovereenkomst, Algemene Huurvoorwaarden of het oneigenlijk gebruik door huurder, voor rekening van huurder zijn.
- 5.5 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het ongestoord woongenot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot, dat door derden wordt veroorzaakt.
- 5.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of dienst huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van stoornissen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 en 3 en gebreken aan het gehuurde, dan wel door stagnatie van de werking van de tot het gehuurde behorende apparaten in installaties, tenzij verhuurder ter zake grove schuld of nalatigheid verweten kan worden. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, onder, op of bij het gehuurde bevinden.

Artikel 6 De algemene verplichting van huurder

Huurprijs

- 6.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs voor het gehuurde en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen. Dit gebeurt via een machtiging tot automatische incasso door verhuurder, waarbij huurder kan kiezen uit meerdere data van afschrijving.
Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.2 Bij niet tijdige huurbetaling heeft verhuurder het recht om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde te vorderen.
- 6.3 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.4 Een betaling van huurder wordt door verhuurder gezien als betaling voor de langst openstaande opeisbare vordering.

Gebruik

- 6.5. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.6 Huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in het bevolkingsregister.
- 6.7 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Indien huurder het gehuurde niet tot hoofdverblijf heeft, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf wel in het gehuurde heeft, op huurder. Hij zal het

- gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming geheel noch gedeeltelijk wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.8 Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast van ongedierte.
- 6.9 Huurder zal het gehuurde niet gebruiken anders dan als woonbestemming; huurder zal derhalve het gehuurde niet mogen gebruiken om daar een beroep/bedrijf uit te oefenen of van daaruit handel te drijven, tenzij verhuurder hiervoor schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 6.10 Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimtes, berg ruimten, garages e.c. die tot het gehuurde behoren, te gebruiken als leefruimte of opslag (behalve voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik), werkplaats, als verkoopruimte of op een andere manier in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.
- 6.11 Huurder zal op verzoek van verhuurder alle obstakels (zoals struiken en masten) of bouwsels die de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door verhuurder belemmeren, verwijderen.
- 6.12 Huurder zal de gemeenschappelijke galerijen, trappen, balkons, liften, portalen, deuren en/of andere ruimten slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken en de door verhuurder te geven aanwijzingen over beheer, onderhoud en medegebruik van de ruimten opvolgen. Huurder dient de gemeenschappelijke ruimten schoon te houden en deze niet te gebruiken voor opslag van welke aard dan ook, zoals stalling van tweewielers, scootmobielen, kindervagens, vuilniszakken, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken etc. Verhuurder heeft het recht na een schriftelijke waarschuwing de goederen weg te halen op kosten van de huurder.
- 6.13 Huurder zal gedogen dat een andere huurder (op een voor huurder minst bezwarende wijze) gebruik maakt van zijn erf, indien dit naar het oordeel van verhuurder noodzakelijk is voor goede bereikbaarheid van enig gedeelte van het erf van die andere huurder.
- 6.14 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan in het gehuurde stoffen op te slaan die brand- of ontploffingsgevaar met zich brengen, uitgezonderd die voor normaal huishoudelijk gebruik.
- 6.15 Huurder zal de (eventuele) afwateringsgreppel, behorend bij het erf van het gehuurde, schoonhouden, zodat op het eigen erf en het erf van anderen geen wateroverlast kan ontstaan. Ook moet huurder zorgdragen voor het onderhoud van de waterschapssloot.
- 6.16 Het is huurder niet toegestaan de grond, behorende bij het gehuurde, op enige wijze te vervuilen. Schade die als gevolg van overtreding van deze bepaling ontstaat, komt voor rekening van huurder.

- 6.17 Het schilderen en het beschadigen van de kunststof kozijnen door boren, zagen en dergelijke is niet toegestaan.
- 6.18 Huurder zal er voor zorgdragen, dat de bij de woning behorende tuin (voor-, achter- en eventueel zij tuin) in nette staat van onderhoud wordt gehouden. De tuin dient een verzorgde aanblik te bieden. De door verhuurder te maken kosten voor het onderhouden van de tuin zullen op de eerste aanzegging door de huurder moeten worden voldaan.
Huurder zal ervoor zorgdragen dat de bij de woning behorende oprit, tuinpad en stoep sneeuw- en ijsvrij worden gehouden.
Het is huurder niet toegestaan om binnen twee meter van de perceelgrens en binnen twee meter voor-, achter- en zijgevels, hoog opschietende bomen of struiken te planten. Het is huurder eveneens niet toegestaan om bomen, struiken of andere beplanting te planten die overlast kunnen veroorzaken voor derden.
- 6.19 Huurder zal de bij het gehuurde behorende tuin, terras of balkon conform de bestemming inrichten en onderhouden. Tevens is het, zonder voorafgaande verleende schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan om structureel auto's, boten en/of caravans en dergelijke in de voor-, zij- of achtertuin van het gehuurde te plaatsen. In de voortuin is dit nooit toegestaan.

Verbod onderhuur/ingebruikgeving

- 6.20 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.
Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op schadevergoeding en/of de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 van deze voorwaarden.

Verbod overlast

- 6.21 Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast voor omwonenden wordt veroorzaakt (dit ter beoordeling van verhuurder). Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde andere dieren dan de gebruikelijke huisdieren te houden: in ieder geval geen paard, varken, geit, haan of ander vee.
- 6.22 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 de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder dient zich eveneens correct te gedragen jegens verhuurder. Agressief gedrag jegens verhuurder kan leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.23 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement, flat, bovenwoning, tussenwoning of eindwoning, dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.
- 6.24 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, te verhandelen of een kwekerij in het gehuurde te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bekend dat dergelijke activiteiten kunnen leiden tot schade, gevaarstelling of overlast. Handelen in strijd met dit verbod leidt tot beëindiging van de huurovereenkomst. Hetzelfde geldt voor handelen in strijd met de Wet wapens en munitie.
- 6.25 Huurder moet zich als goed huurder gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag, leidt tot passende (juridische maatregelen) tegen de huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.26 Als derden huurder in zijn woongenot storen, bijvoorbeeld door overlast, dan zal huurder dit direct, en zo veel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder melden. Een burenruzie valt niet onder de noemer overlast in de zin van artikel 204 van het Burgerlijk Wetboek 7, schadebeperkingen/maatregelen, zorgplicht.

Overige verplichtingen huurder

- 6.27 Het is huurder verboden zich te bevinden in/op of voorwerpen te plaatsen op daken, goten en dienstruimten e.d. en overal waar zijn aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren. Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen en installaties of in meterkasten, behalve als dit tot zijn "onderhoudsplicht" behoort. Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten geen stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken of anderszins de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich mee kunnen brengen. Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming gebruik te maken van de algemene elektra en individuele elektra van derden. Hieronder valt onder andere het illegaal aftappen van elektra.
- 6.28 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 6.29 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 6.30 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten en en/of aan leidingen, installaties, armaturen en meterkasten en dergelijke die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten. Tenzij anders is

overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, tuinen en binnenplaatsen.

Gebruik van parkeerplaatsen en oplaadpunten

- 6.31 Auto's, motoren en andere voertuigen moeten worden geparkeerd in de daartoe aangegeven parkeervakken. Het parkeren van autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan. Verhuurder bepaalt welke parkeervakken gebruikt moeten worden als invalidenparkeerplaats en welke plaatsen als oplaadpunt gebruikt moeten worden.

Artikel 7 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

- 7.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder zal verhuurder of door verhuurder aangewezen derden, toegang tot het gehuurde verschaffen.
Huurder zal alle medewerking verlenen die nodig is om verhuurder/deze derden de dringende werkzaamheden te laten uitvoeren. Onder dringende werkzaamheden worden onder andere verstaan alle door de verhuurder noodzakelijk geachte (groot) onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.
- 7.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.
- 7.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 7.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd. In noodgevallen is verhuurder ook gerechtigd het gehuurde zonder overleg te betreden.
- 7.5 Huurder zal de voorschriften en/of instructies van verhuurder, of derden die in opdracht van verhuurder zijn ingeschakeld, over het gebruik van het gehuurde en het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.
- 7.6 Verhuurder is gerechtigd, zonder hiervoor enige vergoeding aan huurder verschuldigd te zijn, tot het aanleggen van leidingen bestemd voor onder andere centrale verwarming of centrale installaties over, door of aan het gehuurde. Huurder is verplicht dit toe te staan. Verhuurder verplicht zich echter tot vergoeding of reparatie van schade aan eigendommen van huurder die veroorzaakt is door of bij de aanleg van deze leidingen.

Artikel 8 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

8.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die op zeer eenvoudige wijze én zonder noemenswaardige 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 alle overige veranderingen en toevoegingen (waaronder alle veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde) heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. In dit verband wordt verwezen naar de bij deze algemene voorwaarden behorende brochure "Zelf Aangebrachte Voorzieningen". Onder deze meer ingrijpende veranderingen wordt onder andere verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen, zoals garages, carports, bergingen, schuttingen, pergola's en dakramen;
- het wijzigen van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een houtkachel, de verwarmingsinstallatie en elektriciteitsinstallatie;
- het aanbrengen van buitenzonweringen (soms gelden kleurvoorschriften);
- het plaatsen van buitenantennes, zendmasten, schotelantennes en dergelijke;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- bouwkundige wijzigingen in het gehuurde.

8.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- de wijze van aanbrengen;
- de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

8.3 Verhuurder kan zijn toestemming weigeren, indien de voorgenomen verandering of wijziging:

- een (blijvend) goede verhuurbaarheid kan belemmeren.
- een mogelijke waardedaling van het gehuurde tot gevolg heeft;
- doeltreffend woningbeheer belemmert;
- in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- onrechtmatig is jegens derden of hinder en overlast voor derden kan veroorzaken;
- blijvend schade aan het gehuurde kan veroorzaken.

8.4 Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

8.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door

- huurder zijn aangebracht, of door huurder zijn overgenomen van een vorige huurder.
- 8.6 Alle aangebrachte veranderingen dienen te voldoen aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieuvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. Installatiewerkzaamheden dienen te worden verricht door een erkend installateur. Indien niet wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften, de voorschriften die voortvloeien uit de huurovereenkomst of Algemene Huurvoorwaarden, dan is huurder gehouden de verandering op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, dan wel deze ten genoegen van verhuurder in overeenstemming te brengen met de (wettelijke) voorschriften, zonder dat huurder recht heeft op schadevergoeding. Indien in verband met de aangebrachte veranderingen hogere premies van brand- of opstalverzekering aan verhuurder in rekening worden gebracht, dan zal huurder het meerdere aan verhuurder vergoeden. Tevens dient huurder zich ten aanzien van de aangebrachte veranderingen of voorzieningen te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid.
- 8.7 Huurder is te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en/of voorzieningen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat die in overeenstemming is met de oorspronkelijke staat (volgens art. 7:215 BW).
- 8.8 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 8.9 Huurder moet alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken, zonder dat huurder recht heeft op schadevergoeding.
- 8.10 Bij beëindiging van de huur kan verhuurder aan huurder onder bepaalde voorwaarden een vergoeding verstrekken voor een door huurder aangebrachte en door verhuurder goedgekeurde verandering. In dit verband wordt verwezen naar de bij deze algemene voorwaarden behorende brochure "Zelf Aangebrachte Voorzieningen".

Artikel 9 De beëindiging van de huur

- 9.1 Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder en huurder kan op verschillende wijzen geschieden:
- schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot;
 - via een gewone brief;
 - via de mail;
 - via het hiervoor ontwikkelde formulier;
 - tenslotte kan dit ook via het klantportaal.
- 9.2 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van

- het gehuurde is geweest tot ten hoogste 6 maanden. De opzegtermijn voor huurder bedraagt tenminste één maand.
- 9.3 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 9.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst zal eindigen.
- 9.5 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand.
- 9.6 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 9.7 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
- 9.8 Als de huurovereenkomst eindigt vanwege het overlijden van huurder en er melden zich binnen twee maanden na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, dan is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is dan bevoegd alle aanwezige zaken in de woning te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft. Eventuele kosten van verwijdering zijn voor rekening van de erfgenamen van huurder.
- 9.9 Huurder is verplicht om zijn nieuwe adresgegevens aan verhuurder door te geven bij beëindiging van de huurovereenkomst.
- 9.10 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 10 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 10.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt, en behouders door verhuurder goedgekeurde Zelf Aangebrachte Voorzieningen.
- 10.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst

- door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.
- 10.3 Als huurder ondanks mededeling aan huurder, niet aanwezig is bij de inspectie, of als huurder geen medewerking verleent, geldt de opnamestaat zoals alleen door verhuurder ondertekend.
- 10.4 In het in artikel 10.2 genoemde rapport wordt aangegeven welke roerende en onroerende zaken ter overname worden aangeboden aan de nieuwe huurder. Deze overname dient op een door verhuurder te verstrekken formulier te worden ingevuld en door verhuurder, huurder en de nieuwe huurder te worden ondertekend.
- 10.5 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8, 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 bij de aanvang van de huur bevond.
- 10.6 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet of niet volledig heeft voldaan, is verhuurder zonder ingebrekestelling van de huurder, gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 10.7 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst (o.a. bij een gedwongen ontruiming wegens huurachterstand, overlast of hennepkweek) in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen en eventueel te vernietigen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering en vernietiging van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Verhuurder zal huurder geen schadevergoeding verschuldigd zijn.
- Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 10.8 Als verhuurder schade die huurder had behoren te herstellen, pas constateert bij of na de ontruiming, heeft verhuurder het recht de schade te laten herstellen op kosten van huurder, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld.

- 10.9 Verhuurder heeft het recht te eisen dat huurder bij het einde van de huur door huurder geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder. Indien huurder niet aan deze eis voldoet, dan is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden voor rekening van huurder te laten verrichten. Verhuurder moet huurder hiervan eerst schriftelijk op de hoogte stellen.

Artikel 11 De aansprakelijkheid van huurder

- 11.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, voor zover deze niet het gevolg is van opzet, grove schuld, roekeloosheid, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 11.2 Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.
- 11.3 Huurder is aansprakelijk voor schade die hijzelf, derden of verhuurder lijdt doordat huurder van dit gebrek op de hoogte had kunnen zijn en deze niet schriftelijk heeft doorgegeven aan verhuurder of wanneer huurder verhuurder niet onverwijld schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van geconstateerde gebreken aan het gehuurde.

Artikel 12 De aansprakelijkheid van verhuurder

- 12.1 Verhuurder is aansprakelijk voor gebreken die hij bij aanvang van de huurovereenkomst kende en/of behoorde te kennen. Verhuurder is eveneens aansprakelijk voor gebreken die na aanvang van de huurovereenkomst zijn ontstaan voor zover die gebreken aan verhuurder zijn toe te rekenen. Indien verhuurder niet onmiddellijk na ontdekking door huurder van enig gebrek aan het gehuurde, welk gebrek op grond van de wet, de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden dient te worden verholpen door verhuurder, van dit gebrek schriftelijk in kennis is gesteld, dan vervalt voor huurder ieder recht om eventuele schade ten gevolge van dit gebrek op verhuurder te verhalen.
- 12.2 Verhuurder is slechts aansprakelijk voor schade, geleden door huurder of derden, die het rechtstreeks en uitsluitend gevolg is van gedragingen of nalaten, waarvan verhuurder een verwijt kan worden gemaakt.
- 12.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, aardbevingen, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, andere (natuur)calamiteiten en politie-inval.
- 12.4 De aansprakelijkheid van verhuurder, voor zover deze door haar aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt, is beperkt tot het bedrag van de door de verzekeraar gedane uitkering.

Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 13.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 13.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen in geval van een geldvordering, tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,-, vermeerderd met het geldende btw-percentage.

Artikel 14 Appartementenrechten

- 14.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementenrechten, dan is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 14.2 Als een gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt wordt gesplitst in appartementenrechten, dan is verhuurder verplicht, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan de totstandkoming van voorschriften die strijdig zijn met de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden.

Artikel 15 Wijzigingen Algemene Huurvoorwaarden

- 15.1 Verhuurder kan haar algemene voorwaarden en de daarin genoemde tarieven wijzigen als sprake is van gewijzigde omstandigheden of bij gewijzigd beleid. Bij het vaststellen van wijzigingen houdt verhuurder rekening met redelijke belangen van de huurders. De wijziging treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt acht weken na de schriftelijke bekendmaking door toezending van de nieuwe algemene voorwaarden.
- 15.2 Indien huurder een wijziging van de algemene voorwaarden niet wenst te accepteren, dan kan huurder in het uiterste geval, tot de dag van inwerkingtreding, de huurovereenkomst opzeggen met ingang van de datum waarop de wijziging van kracht wordt.

Artikel 16 Overige bepalingen

- 16.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder om zijn persoonsgegevens in een bestand op te nemen en te verstrekken aan de gemeente waarin huurder woonachtig is en aan derden i.v.m. groot onderhoud, kwaliteitsmetingen e.d. Verhuurder volgt voor de verwerking van alle persoonsgegevens de regelgeving van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) en vanaf 25 mei 2015 de Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 16.2 Indien door verhuurder na overleg met de huurders voor (een deel) van het wooncomplex huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich er aan houden.

- 16.3 Indien een deel van de overeenkomst van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 16.4 Conform de Overlegwet Huurders - Verhuurder stelt verhuurder huurders, huurdersorganisaties en/of vertegenwoordigers in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurders van wezenlijk belang zijn.
- 16.5 Verhuurder zal plannen betreffende grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van de servicekosten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg verder ontwikkelen.
- 16.6 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2015, geïndexeerd volgens de CBS Consumenten prijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 17 Geschillencommissie/klachtencommissie

- 17.1 De huurder kan schriftelijk een klacht over Groninger Huis indienen bij de desbetreffende geschillencommissie/klachtencommissie. Informatie is op te vragen bij Groninger Huis. Het reglement van de geschillencommissie geeft regels over de samenstelling en werkwijze van de geschillencommissie.

Aldus vastgesteld door het bestuur van Woonstichting Groninger Huis op 28 juni 2017 te Zuidbroek.

H. van Ree
directeur-bestuurder

Woonstichting Groninger Huis

Kerkstraat 42b, 9636 ZG Zuidbroek
Postbus 7, 9636 AC Zuidbroek
Telefoonnummer: 0598-451482
KvK 02319567



Welkom thuis bij Groninger Huis

Kerkstraat 42b, 9636 AC Zuidbroek
Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek
(0598) 45 14 82 • info@groningerhuis.nl

www.groningerhuis.nl