

Hier zit
het goed



Algemene
Voorwaarden

Inhoud

Enige begrippen in deze voorwaarden	3
Het toepassingsbereik van deze voorwaarden	4
Meer dan één huurder	4
De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde	5
De stook- en servicekosten	5
De algemene verplichtingen van verhuurder	6
De algemene verplichtingen van huurder	7
De herstellingen door huurder	11
Het uitvoeren van onderhoud, (dringende) werkzaamheden, renovatie of controles door verhuurder	12
Het aanbrengen van veranderingen door huurder	12
De beëindiging van de huur	14
De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	15
De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder	16
Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	17
Overige bepalingen	18
Boetebeding	18
Meer informatie?	19

Artikel 1

Enige begrippen in deze voorwaarden

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1 Verhuurder: Stichting WoonFriesland, statutair gevestigd te Grou aan de Oedsmawei 26.
- 1.2 Huurder: Degene(n) waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3 Zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek (BW).
- 1.4 Gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- 1.5 Onroerende aanhorigheden: de tot het gehuurde behorende grond en de zich daarop bevindende gebouwen en beplantingen, zoals tuinen, bergingen en schuren en gemeenschappelijke ruimten.
- 1.6 Gebrek: een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan de huurder niet het genot kan verschaffen, dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.
- 1.7 Huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde.
- 1.8 Stook- en servicekosten: de vergoeding voor verschuldigde stookkosten en de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde zaken en/of diensten in de zin van artikel 7:237 lid 3 van het BW.
- 1.9 Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten,

gemeenschappelijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.

- 1.10 Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het BW.

Artikel 2

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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

Artikel 3

Meer dan één huurder

- 3.1 De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 3.2 De huurprijs en de stook-/servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de stook-/servicekosten verschuldigd.
- 3.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en de stook-/servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen plaatsvinden. 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 4

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. De woning zal in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 4.2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt in een rapport een opnamestaat opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen en/of inventaris; zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.
- 4.3 Huurder verklaart door ondertekening van de opnamestaat het gehuurde overeenkomstig de opnamestaat te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert behoudens eventuele in de opnamestaat vermelde gebreken. Daarbij vermelden huurder en verhuurder afspraken met betrekking tot het verhelpen van deze gebreken.

Artikel 5

De stook- en servicekosten

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten en - indien van toepassing - de stookkosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de servicekosten en - indien van toepassing - de stookkosten, waaruit de samenstelling van de aan de huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde stook-/servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingestelde verzekering of voorziening. Met betrekking tot deze verzekering of voorziening geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 5.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag 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.
- 5.3 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 van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 5.4 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag indien:
- het belang van verhuurder en huurder bij de wijziging zodanig is dat huurder, in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden; en
 - verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en er instemming is verleend door de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie.

Artikel 6

De algemene verplichtingen van verhuurder

- 6.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken 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.
- 6.2 Verhuurder is 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.

- 6.3 Indien verhuurder, ter nakoming van zijn verplichtingen op grond van dit artikel, aan het gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig grootonderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder, en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex, daarover tijdig informeren en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie overleggen.

Artikel 7

De algemene verplichtingen van huurder

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen huurprijs en het voorschot voor de stook-/servicekosten voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, uiterlijk op de eerste dag van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incasso machtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken. Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door huurder uiterlijk op de eerste dag van de maand voldaan, door storting/ overschrijving op het rekeningnummer van verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht voor administratiekosten te berekenen. Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hierover wettelijke rente verschuldigd.
- 7.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 7.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:
- de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/ of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieu-belastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
 - de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden (voorzover niet anders overeengekomen) en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke- of milieu-belastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook; - gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere

obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;

- recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woning en van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
- niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën;

een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend. Verhuurder is, nadat huurder ter zake in gebreke is gebleven, gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

- 7.4 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of de daarbij behorende tuinen en bijgebouwen hennep te telen, te bereiden, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren te verstrekken of aanwezig te hebben, in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Schade op wat voor manier dan ook, als gevolg van genoemde activiteiten, zal door verhuurder op huurder worden verhaald.
- 7.5 Indien tot het gehuurde een voor-, zij- en/of achtertuin behoort, richt huurder de betreffende tuin in als sier- of moestuin; deze bestemming mag niet worden gewijzigd. Het is huurder uitsluitend met voorgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om hoog opschietende bomen, heesters of beplantingen te plaatsen. Aan zijn toestemming kan verhuurder voorwaarden of lasten verbinden die tot doel hebben te voorkomen dat hinder, overlast of schade ontstaat ten laste van omwonenden of naastgelegen woningen dan wel aan het gehuurde zelf. Huurder is verplicht op eerste aanzeggen van verhuurder over te gaan tot het verwijderen dan wel snoeien van bomen, heesters of beplantingen met inachtneming van de daarop betrekking hebbende (publiekrechtelijke) regels en verordeningen. Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heesters of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurder voor aanspraken van deze derden. Huurder is in dat geval aansprakelijk voor schade.

- 7.6 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf feitelijk bewonen en voor hemzelf en de leden van zijn huishouden als enige hoofdverblijf gebruiken. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle onroerende aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Hij zal het gehuurde voldoende meubileren en stofferen ter voorkoming van geluidsoverlast.
- 7.7 Het is huurder verboden de woning te laten bewonen door meer personen dan waarvoor de woning redelijkerwijze geschikt is.
- 7.8 Het is huurder zonder voorgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het "in gebruik geven aan derden" wordt in de ruimste zin des woords gelijk gesteld aan onderverhuur. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de kamer die huurder wil onderverhuren en de beoogde ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd om aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 7.9 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.
- 7.10 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan verhuurder en/of omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt in of nabij het gehuurde door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer verstaan:
- iedere vorm van overlast, zoals gevaarstelling, geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie;
 - het uiten van intimidaties of bedreigingen;
 - (huis)dieren die overlast veroorzaken;
 - verwaarlozing van de tuin of woonerf.

- 7.11 Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder en/of overheidsinstanties in acht nemen ten aanzien van:
- het gebruik van het gehuurde;
 - het gebruik en het onderhoud van de in het gehuurde aanwezige (verwarmings) installaties en voorzieningen, zoals geisers, gaskachels, gevelkachels of een ander type kachels;
 - het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde;
 - het gebruik en het onderhoud van (verwarmings)installaties en voorzieningen die eigendom zijn van de huurder en/of derden, zoals geisers, gaskachels, gevelkachels of een ander type kachels.
- 7.12 Huurder sluit het gehuurde aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit) en houdt het gehuurde daarop aangesloten.
- 7.13 Het is huurder niet toegestaan schade aan het gehuurde toe te brengen. 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, 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.
- 7.14 Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene voorwaarden zal huurder verhuurder, indien verhuurder hiertoe een dringende aanleiding ziet, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Verhuurder zal zich deugdelijk legitimeren. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 7.15 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 is 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, zijn huurder en medehuurder verplicht verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen.

- 7.16 Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.
- 7.17 Voor rekening van huurder komen belastingen, heffingen en dergelijke ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten, voorzover deze belastingen en heffingen niet al via de huurprijs of servicekosten in rekening wordt gebracht en voor zover de bovengenoemde kosten voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde.

Artikel 8

De herstellingen door huurder

- 8.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, voorzover niet anders overeengekomen, als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen en zoals weergegeven in de bijlage kleine herstellingen die deel uitmaakt van de overeenkomst.
- 8.2 Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden door verhuurder een gemeenschappelijke regeling is getroffen, wordt deze tussen partijen in een nadere overeenkomst overeengekomen.
- 8.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 9

Het uitvoeren van onderhoud, (dringende) werkzaamheden, renovatie of controles door verhuurder

- 9.1 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden renovaties of controles welke daarop betrekking hebben, 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, na deugdelijke legitimatie.
- 9.2 Huurder zal alle (dringende) werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de (dringende) werkzaamheden.
- 9.3 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tijdens kantooruren, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 9.4 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, indien 70% van de huurders van het complex of bouwkundige eenheid daarmee instemt. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 10

Het aanbrenge van veranderingen door huurder

- 10.1 Het is huurder toegestaan om zonder toestemming veranderingen aan het gehuurde te brengen die het dak, de buitenkant (muren en kozijnen), dragende binnenwanden en installaties intact laten en die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder opleveren, of de belangen van verhuurder of derden schaden. Huurder is in dat geval gehouden de veranderingen op eerste aanzegging van

verhuurder te verwijderen. Overige veranderingen, waaronder veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, veranderingen aan het dak, dragende binnenwanden en installaties mogen alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden aangebracht. Het verzoek om toestemming dient schriftelijk te worden ingediend.

- 10.2 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan asbesthoudende materialen in of nabij het gehuurde aan te brengen en/of te verwijderen en/of te bewerken.
- 10.3 Verhuurder geeft binnen 4 weken nadat huurder de voorgenomen verandering heeft aangevraagd, schriftelijk aan of toestemming wordt gegeven, welke voorwaarden daarbij gelden, of de verandering bij het einde van de huur ongedaan moet worden gemaakt en of een vergoedingsregeling van toepassing is voor de verandering.
- 10.4 Alle aangebrachte veranderingen dienen voorts te voldoen aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieu voorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. Bij gebreke hiervan is huurder gehouden de veranderingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, dan wel deze ten genoegen van verhuurder in overeenstemming te brengen met de (wettelijke) voorschriften. Indien in verband met de aangebrachte verandering een hogere premie van brand- of opstalverzekering aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere aan verhuurder vergoeden. Tevens dient huurder zich ten aanzien van de aangebrachte veranderingen of voorziening afdoende te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid.
- 10.5 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die o.m. betrekking hebben op:
- 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.
- Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

- 10.6 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.
- 10.7 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 of die zijn overgenomen van een vorige huurder..
- 10.8 Verhuurder kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen die huurder zelf heeft aangebracht.

Artikel 11

De beëindiging van de huur

- 11.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief.
- 11.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits dit een werkdag is. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 11.3 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 zes maanden. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 11.4 De huurder stelt personen die de verhuurder aanwijst in staat het gehuurde te bezichtigen in verband met opvolgende huur of koop van het gehuurde.

Artikel 12

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 12.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de opnamestaat aan het begin van de huur heeft aanvaard, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 12.2 Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het rapport.
- 12.3 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10 door huurder ongedaan gemaakt worden;
 - huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren en geen sprake is van overlast;
 - het bepaalde onder b. is alleen van toepassing indien de veranderingen en toevoegingen zijn aangebracht met inachtneming van de voorschriften, zoals bedoeld in artikel 10;
 - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijden gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.

- 12.4 Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf 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.
- 12.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.
- 12.6 Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het overlijden geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is bevoegd alle in de woning aanwezige zaken te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft, tenzij het zaken van aanzienlijke waarde betreffen. Verhuurder zal zaken van aanzienlijke waarde gedurende een termijn van zes maanden bewaren. Eventuele kosten van verwijdering en bewaring zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder.

Artikel 13

De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

- 13.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 13.2 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan, door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een

verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. 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 daarop bevinden.

Artikel 14

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 14.1 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.
- 14.2 Als voorwaarden voor het in rekening brengen van incassokosten nemen partijen in acht:
- de vordering is opeisbaar, de betalingstermijn is verstreken, er is dus verzuim;
 - de partij die in verzuim is heeft minimaal één (1) aanmaning ontvangen waarin is gewezen op de openstaande vordering en waarin nogmaals is verzocht om te betalen;
 - in deze aanmaning is een betalingstermijn van minimaal veertien (14) dagen gegeven, aanvangende op de dag na aanmaning;
 - in deze aanmaning is vermeld hoe hoog de incassokosten zijn wanneer niet binnen de gestelde termijn van veertien (14) dagen is betaald.
 - in deze aanmaning is aangegeven dat de gerechtsdeurwaarderskantoor de incassokosten zal verhogen met de verschuldigde btw.
- 14.3 Voor de hoogte van de incassokosten geldt een wettelijk minimum, zoals verwoord in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Heeft een partij meer dan één vordering op de andere partij dan worden deze voor de berekening van de incassokosten bij elkaar opgeteld.

Artikel 15

Overige bepalingen

- 15.1 Door ondertekening van deze huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken.
- 15.2 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden 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.
- 15.3 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte en -reglement en huishoudelijk reglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Verhuurder is verplicht om, voorzover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften in strijd met de huurovereenkomst.
- 15.4 Verhuurder is verplicht om huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.
- 15.5 Wijzigingen op deze algemene voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Artikel 16

Boetebeding

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 30,- (niveau 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij artikel 7.3 tot en met 7.16, artikel 8.3, artikel 9.1 en 9.2, artikel 10.1 tot en met 10.7, artikel 11.4, artikel 12.1 tot en met 12.5 of artikel 15.3 van deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze bepalingen te handelen en onverminderd verhuurders

overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus vastgesteld door Stichting WoonFriesland, op 20 december 2012.

Meer informatie?

woonfriesland.nl

Bereikbaarheid WoonFriesland

Regel en bekijk 24 uur per dag uw huurderszaken op uw persoonlijke pagina via MijnWoonFriesland.



Postadres: postbus 91, 9000 AB GROU

E-mail: info@woonfriesland.nl

Internet: www.woonfriesland.nl

Telefoon: 088 995 22 22 bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur
(ook bereikbaar buiten kantooruren voor spoedreparaties)