

# Algemene huurvoorwaarden

## Wordt u huurder van Ons Huis?

**Als u een woning van ons gaat huren, moeten er afspraken worden gemaakt.** De rechten en plichten van de huurder en van verhuurder Ons Huis zijn vastgelegd in een huurovereenkomst. De algemene huurvoorwaarden maken hier deel van uit.





### **Het tekenen van de overeenkomst**

Iedere nieuwe huurder van Ons Huis krijgt een huurovereenkomst met daarbij de algemene huurvoorwaarden. Door de huurovereenkomst te ondertekenen geeft u aan akkoord te gaan met deze voorwaarden. Ze gelden de volledige tijd dat u een woning huurt bij Ons Huis. De voorwaarden sluiten aan bij het nieuwe huurrecht.

### **Stichting Huurdersbelang Ons Huis**

De stichting Huurdersbelang Ons Huis is opgericht op 12 februari 2013. Het doel van de stichting is het behartigen van de belangen van de huurders en bewoners van woningen die in beheer zijn bij Ons Huis. Ook worden de belangen van bewonerscommissies behartigd. Stichting Huurdersbelang Ons Huis is bereikbaar via de secretaris. Kijk voor meer informatie op [www.shoh.nl](http://www.shoh.nl) of mail uw vraag naar [st.huurdersbelang@gmail.com](mailto:st.huurdersbelang@gmail.com).



**Deze voorwaarden  
gelden voor iedere  
huurder van Ons Huis.**

## Belangrijke woorden

<b>Huurder:</b>	de persoon of personen die het huurcontract heeft/hebben ondertekend
<b>Verhuurder:</b>	Ons Huis, kantoorhoudende aan de Eeftinksweg 50, 7541 WE Enschede
<b>Het gehuurde:</b>	de woning, garage of winkel die u huurt bij Ons Huis
<b>Huurtijd:</b>	de datum waarop de huurovereenkomst ingaat tot het einde van de huurovereenkomst
<b>Oplevering:</b>	de overdracht van de woning bij beëindiging of aanvang van de huur-overeenkomst aangaande de woning inclusief tuin, berging, garage, balkon, enz.
<b>Mutatie:</b>	als een woning vrijkomt
<b>Servicekosten:</b>	de bijkomende kosten voor levering van diensten

## Andere regels van Ons Huis

Naast de regels in de algemene huurvoorwaarden gelden voor sommige zaken ook nog andere regels. Wij hebben op [www.onshuis.com](http://www.onshuis.com) informatie beschikbaar over onderstaande onderwerpen:

- **Geén toestemming nodig:** Het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de woning;
- **Wél toestemming nodig:** Het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de woning;
- **Wél toestemming nodig:** Medische aanpassingen doorvoeren in de woning;
- Verantwoordelijkheden onderhoud aan de woning door huurder/verhuurder;
- Een klacht indienen over Ons Huis.

Onze medewerkers kunnen u meer informatie geven afgestemd op uw specifieke situatie. Zij kunnen u ook exact vertellen of u toestemming nodig hebt van Ons Huis, of niet. Het is sowieso aan te raden in overleg te gaan met Ons Huis over de geplande verandering aan uw woning.

## De voorwaarden zijn onderdeel van de huurovereenkomst.

### Vragen?

Wilt u meer uitleg over de huurvoorwaarden? Neem dan contact op met een van onze verhuurmedewerkers via ons centrale telefoonnummer 053 48 48 900 of mail naar [onshuis@onshuis.com](mailto:onshuis@onshuis.com).



# De spelregels van huren bij Ons Huis.

## Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

### Artikel 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.

## Meer dan één huurder

### Artikel 2

- 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 een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 2.5. Het bedrag van de waarborgsom wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking van de verhuurder is gekomen (zie ook artikel 15.2 van dit huurreglement).

## De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

### Artikel 3

- 3.1. De verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

- 3.2. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. De huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

## Servicekosten

### Artikel 4

- 4.1. De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. 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 de verhuurder ingesteld fonds (zoals het geval is met de gemeenschappelijke glasverzekering en abonnement kleine herstellingen). 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.
- 4.2. Het tussen de verhuurder en huurder geldende maandelijks 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.
- 4.3. De 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 kan 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.

## De algemene verplichtingen van de verhuurder

### Artikel 5

- 5.1. De 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.
- 5.2. De verhuurder zal alle zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die het gebruik van het gehuurde verhinderen en/of ernstig belemmeren, opheffen ook al kende hij deze niet bij aanvang van de huur. De verhuurder is echter niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van bedoelde gebreken. Evenmin is de verhuurder aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van stagnatie in de medeverhuurde apparatuur, installaties e.d., gesprongen leidingen en radiatoren, lekkages, verstopte rioleringen e.d. De verhuurder is in de hier bedoelde gevallen wel aansprakelijk indien de gebreken of de stagnatie het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van de verhuurder.
- 5.3. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, goederen van de huurder en/of diens huisgenoten, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, al of niet door terugslag uit rioleringen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, aardverschuivingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten e.d.

### Toelichting op artikel 5

Ingevolge het risico dat de huurder volgens artikel 5.2. ten aanzien van de aansprakelijkheidsstelling loopt, wordt aangeraden dat de huurder hiervoor zelf een (inboedel)verzekering afsluit.

## De algemene verplichtingen van de huurder

### Artikel 6

- 6.1. De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door de verhuurder aangegeven wijze. De betaling van de huurprijs met bijkomende kosten dient vóór de eerste van de maand door de verhuurder te zijn ontvangen. De huurder zal de huurprijs met bijkomende kosten voldoen bij wettig betaalmiddel middels

het afgeven van een machtiging aan de verhuurder tot automatische afschrijving van zijn bank-/ girorekening. In nader overleg kan van betaling middels het afgeven van een machtiging bij hoge uitzondering worden afgeweken.

Met ingang van de eerste dag van de maand is de huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

- 6.2. De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek is als volgt geformuleerd: 'Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.'
- 6.3. De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goede huurder betaamt.
- 6.4. De huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuisen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 6.5. Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de 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 de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat de huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te

dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door de verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

- 6.6.** De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege de huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Een veel voorkomende vorm van burenoverlast wordt veroorzaakt door de vloerbedekking. Daarom kan worden toegevoegd: De huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Deze bepaling kan naar gelang het beleid van de verhuurder en de lokale situatie worden aangevuld.
- 6.7.** Het is de huurder verboden om in het gehuurde hennep of aanverwante producten voor handen te hebben, anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik, te kweken, te bewerken en te verhandelen of derden daartoe de gelegenheid te bieden danwel in of vanuit het gehuurde enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Evenmin is het de huurder toegestaan apparatuur te gebruiken, danwel voor handen te hebben, waarmee (dergelijke) kweek- en/of verwerkingsprocessen kunnen worden bevorderd. Het handelen in strijd met de verboden van dit artikel is dermate ernstig dat dit leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn en tot uitzetting uit het gehuurde zonedig middels een kort geding procedure.
- 6.8.** De 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. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan de verhuurder te melden. Bij nalatigheid van de huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van de huurder komen.

- 6.9.** In verband met controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal de huurder de verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder de verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens de verhuurder aangewezen personen.
- 6.10.** Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover de 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 de huurder is hij verplicht de verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## De herstellingen door de huurder

### Artikel 7

- 7.1.** Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen. De huurder kan een deel van de voor zijn rekening komende kleine herstellingen via een met de verhuurder overeen te komen regeling door de verhuurder laten uitvoeren mits verhuurder en huurder dat zijn overeengekomen.

### Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonedig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen

het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte;
- garnituur voor de w.c.;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.

- e.** het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen.
- f.** het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g.** het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimte- gedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h.** het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontlichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
  - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters.
- j.** het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

- l.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels;
  - van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houtenerfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- m.** het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstorkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
  - t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
  - u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
  - v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.
- 7.2.** Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

### Artikel 8

- 8.1.** De huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2.** Indien de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de 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 de 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. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.3.** Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

## Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

### Artikel 9

- 9.1.** Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die 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 de verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Het zelf aangebrachte voorzieningen beleid van Ons Huis wordt desgevraagd verstrekt aan de huurder.

- 9.2.** De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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.
- De 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.
- 9.3.** Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt door de huurder.
- 9.4.** De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 9.5.** De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

## De beëindiging van de huur

### Artikel 10

- 10.1.** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
- 10.2.** Opzegging door de 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. De huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3.** Opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4.** De opzegging door de verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.



Dit zijn de volgende:

De huurder heeft zich niet gedragen zoals een goede huurder betaamt;

De verhuurder is een overeenkomst met de huurder aangegaan en heeft daarbij uitdrukkelijk bedongen dat het gehuurde na de afloop van die termijn moet worden ontruimd, tenzij blijkt dat de verhuurder geen belang meer heeft bij de ontruiming;

De verhuurder maakt aannemelijk dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik – vervreemding van de zaak niet daaronder begrepen – dat van de verhuurder, de belangen en behoeften van beide partijen en van de onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd en mits blijkt, dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen;

De huurder stemt niet in met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte, voor zover, in het geval dat de wettelijke regeling voor huurprijs en servicekosten van toepassing is, dit aanbod niet een wijziging inhoudt van de huurprijs of van de servicekosten;

De verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken;

Indien de huurovereenkomst een onzelfstandige woning betreft, die deel uitmaakt van de woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft, en de verhuurder aannemelijk maakt dat zijn belangen bij beëindiging van de huur zwaarder wegen dan die van de huurder bij voortzetting daarvan.

- 10.5.** De 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.

## De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

### Artikel 11

**11.1** Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan de 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 de verhuurder

komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

- 11.2.** Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen de huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

- 11.3.** 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.** de verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door de huurder ongedaan worden gemaakt.
- b.** de huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer de verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c.** onverminderd het in dit lid bepaalde, is de 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 3 bij de aanvang van de huur bevond.

- 11.4.** Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van de huurder, komt voor zijn rekening.

- 11.5.** In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende de huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan de verhuurder is kennis gegeven.

## De aansprakelijkheid van de huurder

### Artikel 12

De 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, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.

## Het in verzuim zijn van de huurder en verhuurder

### Artikel 13

- 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 tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 40,- vermeerderd met het geldend BTW- percentage.

## Overige bepalingen

### Artikel 14

- 14.1** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen (waaronder ook huurreglementen) voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 14.2** De verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
- 14.3** De verhuurder draagt er zorg voor dat de huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde

voorschriften omtrent het gebruik. Een huurder wordt op diens verzoek in het bezit gesteld van een afschrift van de Akte van Splitsing, Akte van Ondersplitsing en/of het Modelreglement alsmede van de overige reglementen waaronder het huishoudelijk reglement.

### Artikel 15

- 15.1** Indien een deel van de overeenkomst of 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.
- 15.2.** De huurder is verplicht ten behoeve van de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, 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 de verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 15.3.** Over de waarborgsom wordt maandelijks rente vergoed. De hoogte van de te vergoeden rente is 2%.

Laatstelijk gewijzigd juni 2018



Informatie over onze huurvoorwaarden is te vinden op [www.onshuis.com](http://www.onshuis.com). Onze verhuurmedewerkers kunnen u eveneens meer vertellen. Bel voor contact met hen ons centrale telefoonnummer 053 48 48 900.

Druk- en zetfouten voorbehouden. Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.  
Versie juni 2018.



Eeftinksweg 50  
7541 WE Enschede  
Postbus 1305  
7500 BH Enschede  
t 053 48 48 900

wonen doen we samen