

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

ARTIKEL 1 DEFINITIES

In deze Algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte moet worden verstaan onder:

- **complex:** twee of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen.
- **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.
- **gehuurde:** de gehuurde woning inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, zoals tuinen, bergingen en schuren en medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- **gemeenschappelijke ruimten:** ruimten zoals trappenhuizen, liften, 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.
- **huurder:** degene(n) met wie verhuurder een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte heeft gesloten. Waar in deze Algemene Huurvoorwaarden “huurder” staat is tevens “huurster” bedoeld.
- **huurovereenkomst:** iedere overeenkomst met betrekking tot huur van zelfstandige woonruimte tussen verhuurder en huurder waarop deze huurvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- **huurprijs:** de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde.
- **huurtijd:** de periode waarin het gehuurde door huurder van verhuurder krachtens de huurovereenkomst wordt gehuurd.
- **medehuurder:** de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.
- **partijen:** verhuurder en huurder gezamenlijk.
- **servicekosten:** de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.
- **verhuurder:** stichting Actium, statutair gevestigd te Assen.
- **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:** het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 2 TOEPASSINGSBEREIK

- 2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard.
- 2.2 Als bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.3 Wijzigingen van de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk met de huurder worden overeengekomen.

ARTIKEL 3 MEER DAN ÉÉN HUURDER

- 3.1 De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van een ieders rechten (kunnen) uitoefenen.
- 3.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurder(s) eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd. Dit laat onverlet dat de huurder ten aanzien van wie de huur eindigt jegens verhuurder aansprakelijk blijft voor de financiële verplichtingen die voor hem zijn ontstaan tot de datum waarop voor hem de huur eindigt.
- 3.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en 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 overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan hen 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.
- 3.5 Het vorenstaande laat het bepaalde in artikel 7:266 lid 5 BW onverlet.

ARTIKEL 4 TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In het laatste geval zal verhuurder het gehuurde op de eerstvolgende werkdag aan huurder ter beschikking stellen.
- 4.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een gezamenlijke beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde, en in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris. Huurder en verhuurder ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 4.3 Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, dat daaraan geen gebreken kleven en dat de aanwezige installaties werken behoudens eventuele in de in 4.2 bedoelde beschrijving vermelde gebreken en



verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen. Huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in dezelfde goede staat weer aan verhuurder ter beschikking te stellen. Door ondertekening van de beschrijving wordt huurder niet het recht ontnomen op toetsing van de huurprijs bij de huurcommissie op basis van de feitelijke staat van de woning.

- 4.4 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in 4.2 zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, vrij van gebreken en met werkende installaties. Huurder is in dat geval verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in diezelfde goede staat aan verhuurder ter beschikking te stellen.

ARTIKEL 5 BETALINGSVERPLICHTING EN HUURPRIJSWIJZIGING

- 5.1 Huurder dient de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten in het geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand waarop de betreffende bedragen betrekking hebben door middel van een automatische incasso te voldoen, door storting op/overschrijving naar de rekening van verhuurder bij ING Bank met nummer 654664889 ten name van Stichting Actium. Blijft huurder hiervan in gebreke, dan is hij vanaf de eerste dag van de betreffende maand van rechtswege in verzuim en vanaf die dag aan verhuurder de wettelijke rente verschuldigd berekend over het verschuldigde bedrag, zolang het verzuim voortduurt.
- 5.2 Verhuurder kan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wijzigen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften, onder meer doch niet uitsluitend in geval van geriefverbetering.
- 5.3 Wanneer de in lid 2 van dit artikel genoemde bepalingen en/of voorschriften op enig moment ontbreken, kan de huurprijs worden gewijzigd op basis van het door verhuurder vastgestelde huurprijsbeleid.
- 5.4 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW zal huurder zich bij de huurbetaling en/of betaling van het voorschot op de vergoeding van bijkomende leveringen en diensten niet beroepen op verrekening.

ARTIKEL 6 SERVICEKOSTEN

- 6.1 Huurder is maandelijks bij vooruitbetaling aan verhuurder een voorschotbedrag verschuldigd voor de kosten van bijkomende zaken en diensten in verband met de bewoning.



- 6.2 Verhuurder verstrekt jaarlijks aan huurder, binnen zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotten worden door verhuurder met huurder verrekend. Indien het bedrag van de door huurder betaalde voorschotten dat van de werkelijke kosten met niet meer dan € 5,00 overstijgt, vindt genoemde verrekening niet plaats.
- 6.3 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 tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 6.4 Huurder is gebonden aan een wijziging (verandering, uitbreiding of vermindering) in de levering van één of meer van de in dit artikel bedoelde 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 kunnen worden geleverd en ten minste 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 verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

ARTIKEL 7 KOSTEN CENTRALE VERWARMING, WARMWATERVOORZIENING

- 7.1 Indien in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor verwarmingskosten, dan is het gehuurde aangesloten op een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.
- 7.2 De vergoeding voor verwarmingskosten is te beschouwen als een verrekenbaar voorschot op de werkelijke kosten van verwarming. Verrekening van de voorschotten met de werkelijke kosten vindt plaats binnen zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar.
- 7.3 Het door huurder ter zake van verwarmingskosten aan verhuurder verschuldigde (voorschot)bedrag kan door verhuurder worden verhoogd op de hiervoor onder 6.3 voorgeschreven wijze.
- 7.4 Huurder heeft geen recht op vermindering van de servicekosten indien huurder op enig moment de in het gehuurde aanwezige warmwatervoorziening wenst te wijzigen. De apparatuur behoort als zodanig bij het gehuurde en dient daarin ook aanwezig te blijven.
- 7.5 Ter voorkoming van schade daaraan staat verhuurder niet toe dat huurder wasmachines of andere apparaten aansluit op de verwarming- of warmwatervoorziening van het gehuurde.



ARTIKEL 8 ONTSTOPPINGSFONDS

- 8.1 Indien in de servicefondsen een bedrag is opgenomen voor riool ontstoppen, is het risico van verstopping van putten, riolen, gootstenen, closets, afvoer- en afwateringsleidingen gedekt tegen het hiervoor bedoelde bedrag.
- 8.2 Verhuurder verplicht zich de goten periodiek schoon te maken middels bijdragen uit dit fonds.
- 8.3 Het door huurder ter zake van riool ontstoppen aan verhuurder verschuldigde (voorschot)bedrag kan door verhuurder jaarlijks worden verhoogd nadat verhuurder een overzicht van dit fonds heeft verstrekt met de inkomsten en uitgaven. Verhoging van het (voorschot)bedrag is mogelijk als uit voornoemd overzicht blijkt dat het fonds niet kostendekkend is.
- 8.4 Verhuurder spant zich er voor in om verstoppingen die door huurder worden gemeld zo spoedig mogelijk te verhelpen.
- 8.5 Verstoppingen in of schade aan het leidingstelsel die zijn ontstaan door onjuist gebruik door huurder worden niet door dit fonds gedekt. Dit betekent dat de kosten hiervan voor rekening komen van de huurder die de verstopping heeft veroorzaakt.
- 8.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door verstoppingen en/of werkzaamheden welke uit noodzaak moeten worden verricht om ontstane verstoppingen te verhelpen, behoudens in geval van opzet of grove schuld van verhuurder.

ARTIKEL 9 GLASFONDS

- 9.1 Indien in de servicefondsen een bedrag is opgenomen voor glasherstel dan worden gebroken of gescheurde glasruiten in of aan het gehuurde door verhuurder vervangen.
- 9.2 In het in 9.1 bedoelde geval spant verhuurder zich ervoor in om alle schade die het gebruik en de functie van glasruiten nadelig beïnvloedt zo spoedig mogelijk na melding van de huurder te herstellen. De beoordeling over de noodzaak tot herstel/vervanging ligt bij verhuurder.
- 9.3 Het door huurder ter zake van glasherstel aan verhuurder verschuldigde (voorschot)bedrag kan door verhuurder jaarlijks worden verhoogd nadat verhuurder een overzicht van dit fonds heeft verstrekt met de inkomsten en uitgaven. Verhoging van het (voorschot)bedrag is mogelijk als uit voornoemd overzicht blijkt dat het fonds niet kostendekkend is.
- 9.4 De huurder is verplicht verhuurder te informeren over de oorzaak van de te herstellen/vervangen zaak zodat verhuurder schade op (eventuele) derden kan verhalen.
- 9.5 Voor de toepassing van dit artikel zijn door huurder aangebrachte glasruiten, afwijkende beglazing en eventuele op de beglazing aangebrachte voorzieningen zoals folies en raambekledingen uitgesloten. Hiervoor geldt artikel 14.4.
- 9.6 Wanneer er sprake is van noodzakelijk herstel als gevolg van onachtzaamheid, nalatigheid of onzorgvuldigheid van de huurder, kan huurder geen beroep doen op dit fonds.



9.7 Verhuurder kan huurder van dit fonds uitsluiten door schriftelijke opzegging met een opzegtermijn van één maand wanneer er naar het oordeel van verhuurder sprake is van herhaalde en/of onevenredig hoge schade.

ARTIKEL 10 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN VERHUURDER

- 10.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde waarvoor verhuurder aansprakelijk is te verhelpen.
- 10.2 De herstellplicht van verhuurder als bedoeld in lid 1 rust niet op verhuurder, indien herstel onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover herstel op grond van de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening en risico van huurder (dienen te) komen.
- 10.3 De in 10.1 en 10.2 omschreven verplichtingen rusten niet op verhuurder, voor zover sprake is van een gebrek dat is ontstaan door toedoen van huurder, althans dat op grond van de wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden voor rekening van huurder komt.

ARTIKEL 11 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

- 11.1 Huurder is verplicht om het gehuurde en de eventuele gemeenschappelijke ruimten gedurende de looptijd van de huurovereenkomst steeds als een goed huurder te gebruiken en te onderhouden, geheel overeenkomstig de daaraan bij de huurovereenkomst gegeven bestemming, te weten woonruimte. Deze bestemming kan en mag door huurder niet worden gewijzigd. Huurder is gehouden om ter zake van het gebruik van gemeenschappelijke ruimten door verhuurder gegeven of te geven redelijke aanwijzingen op te volgen.
- 11.2 Huurder is verplicht om:
- a. ervoor zorg te dragen dat door hem, zijn eventuele huisgenoten en al degenen die met zijn toestemming in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of de directe omgeving daarvan verblijven geen overlast of hinder wordt veroorzaakt aan omwonenden. Onder overlast wordt in ieder geval doch niet uitsluitend verstaan: iedere vorm van overlast, zoals geluidsoverlast, stankoverlast, overlast door alcohol- en/of drugsgebruik, drugshandel, hennepcultuur, prostitutie, (het stallen van) auto's en andere rij- of voertuigen, en door (huis)dieren, in of nabij het gehuurde;
 - b. de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als siertuin aan te leggen, te gebruiken en in stand te houden en deze steeds in een goede, verzorgde staat van onderhoud te houden, onder meer door periodiek het gras te maaien, onkruid te wieden, heggen te scheren, heesters en bomen te snoeien en paden schoon te houden. Indien bomen, heggen of heesters gevaar opleveren of overlast veroorzaken, dient huurder deze op



eerste aanzegging van verhuurder op eigen kosten te snoeien dan wel te verwijderen. Indien in dit verband een kapvergunning is vereist, zal huurder deze op eigen kosten aanvragen en verhuurder over die aanvraag schriftelijk informeren, tenzij de kapvergunning door verhuurder in zijn hoedanigheid van eigenaar moet worden verzocht, in welk geval huurder verhuurder dient te vragen om de betreffende vergunning aan te vragen. De daaraan verbonden kosten, waaronder de aan de gemeente te betalen leges, zijn voor rekening van huurder. Deze dient de betreffende kosten op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder aan deze te voldoen. Struiken, heggen, heesters en andere beplantingen dienen door huurder te worden aangebracht met in achtneming van de in artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek vermelde afstand tot de grenslijn met naburige erven;

- c. eventuele huisdieren op zodanige wijze te houden dat daardoor aan omwonenden geen hinder en/of overlast wordt toegebracht. Het is huurder tevens niet toegestaan om in het gehuurde (huis)dieren te fokken en/of tentoon te stellen, danwel bedrijfsmatig (huis)dieren vanuit het gehuurde te verkopen. Huurder is aan dergelijke beperkingen gebonden;
- d. de gemeenschappelijke ruimten schoon te houden en deze niet te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindercaravans, handelswaren, vuilniszakken, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- e. gemeenschappelijke achterpaden, vluchtroutes, de galerij, het portiek, de hal e.d. schoon, geheel vrij en toegankelijk te houden, hier geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken;
- f. recht van overpad te verlenen respectievelijk te gedogen van en naar hetzelfde bouwblok op een door verhuurder te bepalen wijze;
- g. het gehuurde regelmatig en naar behoren te ventileren;

11.3 Indien huurder ondanks een ingebrekestelling nalaat om aan diens hiervoor onder a t/m g genoemde verplichtingen te voldoen, is verhuurder gerechtigd om alle redelijkerwijs noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder door een derde uit te laten voeren.

11.4 Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- a. in (delen van) het gehuurde, waaronder begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te (doen) kweken, te houden, te drogen of te knippen, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of (ver)handelen van drugs. In geval van ernstige verdenking van overtreding van het bepaalde in dit lid, is verhuurder gerechtigd om het gehuurde zo nodig ondersteund door de politie onmiddellijk ter inspectie te



betreden. In geval van overtreding is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst terstond te ontbinden;

- b. in of rond het gehuurde strafbare feiten te plegen en wapens te hebben of te houden waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld;
- c. zich op het dak van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt te begeven of anderen daartoe de gelegenheid te geven, dan wel voorwerpen, waaronder begrepen antennes en antenneschotels, te plaatsen of te bewaren op het dak of balkon van het gehuurde;
- d. op in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder al dan niet op reeds bestaande rookkanalen een allesbrander, hout- of gaskachel of open haard aan te sluiten, dan wel een of meer rookkanalen aan te (doen) leggen;
- e. in (delen van) het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën;
- f. wijzigingen aan te (doen) brengen aan de buitenzijde, waaronder begrepen het buitenschilderwerk, van het gehuurde.
- g. de bij of tot het gehuurde behorende tuin, balkon, loggia, oprit e.d. te gebruiken voor opslag en/of stalling van aanhangers, caravans, (sloop)auto's, motoren, campers, afval, auto-onderdelen, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

11.5Huurder dient het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk als woonruimte voor hem zelf en de leden van zijn huishouden te gebruiken en dient in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben en te houden.

11.6Het is huurder verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.

11.7Wanneer huurder het gehuurde zonder schriftelijke 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, geheel op de huurder. In geval van ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door de onderverhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, welke inkomsten behoudens door huurder te leveren tegenbewijs geacht worden minimaal 150% van de door huurder aan verhuurder verschuldigde maandhuurprijs te belopen. Het voorgaande laat alle (overige) rechten en aanspraken van verhuurder onverlet, waaronder het recht om aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 20 van deze voorwaarden.

11.8Huurder dient het gehuurde binnen bekwame tijd na het ingaan van de huur te voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flatwoning dient de vloerbedekking van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluid)overlast voor de



overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig en met een “zwevende” vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer (isolerende onderlaag: ICO is plus 10 decibel of meer) en met de wanden. Huurder dient op eerste verzoek van verhuurder aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarden voldoet. Het is huurder niet toegestaan om “harde” vloerbedekking, waaronder begrepen parket, laminaat en plavuizen, in het gehuurde aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder (zie artikel 14).

11.9Huurder neemt de voorschriften, instructies dan wel aanwijzingen van verhuurder in acht ten aanzien van het beheer, onderhoud en gebruik van het gehuurde en de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, alsmede ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen in/aan het gehuurde.

11.10Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. Huurder dient gebreken en ontstane en/of dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid hiervan komt de daardoor ontstane schade, aan zowel het gehuurde als eigendommen van derden, voor rekening van huurder.

11.11Huurder dient, na deugdelijke legitimatie, medewerkers van verhuurder tot het gehuurde toe te laten als verhuurder de naleving van de verplichtingen op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden wil controleren. Ook als er sprake is van uit te voeren werkzaamheden of controles van bijvoorbeeld meterstanden, installaties, leidingen en dergelijke dient huurder de medewerkers van verhuurder in het gehuurde op eerste verzoek toe te laten. Onder medewerkers worden verstaan zowel eigen medewerkers van verhuurder als medewerkers van door en/of namens verhuurder ingeschakelde bedrijven en/of instanties.

11.12Als het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen zodra de rechterlijke beschikking onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft huurder jegens verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, bijvoorbeeld omdat huurder afstand doet van zijn huurrechten, zijn huurder en medehuurder eveneens verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.



ARTIKEL 12 HERSTELWERKZAAMHEDEN DOOR HUURDER

12.1 Voor rekening van de huurder komen de kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zoals is opgenomen in (de bijlage behorend bij) het Besluit Kleine Herstellingen. Tot de kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden worden onder meer doch niet uitsluitend gerekend:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken of beschadigde spiegels, wasbakken, wastafels, handwasbakjes, planchetten, spatschermen;
- het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen, douche garnituur en toiletbril;
- het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, bad- en doucheafvoeren, ventilatievoorzieningen, afvoerleidingen, putten en goten;
- het zo nodig meerdere malen maar minstens eenmaal per jaar veegen van schoorsteen- en ventilatiekanalen;
- het onderhoud en de reparatie van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating, erfafscheiding, erfafsluiting en balkon;
- het – ter voorkoming van schade – treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vorst;
- geringe en dagelijkse onderhoud- en reparatiewerkzaamheden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen;
- het ontluchten en/of bijvullen van de cv-ketel,- het schoonhouden van het woonruimtegedeelte en de gemeenschappelijke ruimten, portieken, trappen, portalen e.d.

12.2 Alle door huurder te (laten) verrichten herstelwerkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder dient daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht te nemen.

12.3 Als huurder met verhuurder ten aanzien van de hierboven genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke en/of afwijkende regeling heeft getroffen, wordt deze schriftelijk tussen partijen nader overeengekomen en gaat die regeling voor de Algemene Huurvoorwaarden.

ARTIKEL 13 UITVOEREN VAN DRINGENDE/RENOVATIE WERKZAAMHEDEN DOOR VERHUURDER

13.1 Huurder dient alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde, aangrenzende huizen, de gemeenschappelijke ruimten en de centrale voorzieningen toe te staan, hetgeen een actieve houding van huurder kan inhouden, zoals het leeghalen van ruimten in het gehuurde.

13.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie door of in opdracht van verhuurder.



- 13.3 Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, ontvangt huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan hij binnen 8 (acht) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem, dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing vorderen met betrekking tot de redelijkheid van het voorstel. Indien de rechter het voorstel redelijk acht is huurder verplicht alle medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden.
- 13.4 Voornoemde werkzaamheden door verhuurder vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tijdens kantooruren, dringende gevallen uitgezonderd.

ARTIKEL 14 AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR HUURDER

- 14.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder kunnen opleveren voor verhuurder en/of derden.
- 14.2 Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder die aan de buitenzijde van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder wijzigingen aan de buitenzijde worden ook begrepen het aanbrengen van aanbouwen, opstallen, reclame-uitingen, schotelantennes en verlichting-armaturen.
- 14.3 Verhuurder kan aan zijn onder 14.2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
- de aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud aan of van de veranderingen;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huurtijd ongedaan moet worden gemaakt. Alle veranderingen die in strijd met de Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan moeten worden gemaakt door huurder.

- 14.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht. Huurder



vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door of in verband met door huurder zelf aangebracht veranderingen in of aan het gehuurde.

- 14.5 Indien huurder er bij het einde van de huurovereenkomst (met goedvinden van verhuurder) voor kiest om in of aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen achter te laten, komt hem geen vergoeding toe uit ongerechtvaardigde verrijking of hoegenaamd.

ARTIKEL 15 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 15.1 Opzegging van de huurovereenkomst door partijen geschiedt schriftelijk per aangetekende brief.

Huurder vermeldt bij opzegging zijn nieuwe adres.

- 15.2 Huurder kan de huur, op welke grond dan ook, elke werkdag opzeggen. Daarbij geldt een opzegtermijn van ten minste één maand, ingaande op de dag van ontvangst van de schriftelijke huuropzegging door verhuurder.

- 15.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze periode wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken het gehuurde heeft bewoond, tot ten hoogste zes maanden.

- 15.4 Verhuurder kan de huurovereenkomst slechts opzeggen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden en meldt deze in haar schriftelijke opzegging.

- 15.5 Verhuurder en huurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

- 15.6 Als verhuurder na het einde van de huur tot nieuwe verhuur of eventueel verkoop wenst over te gaan, dan is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

ARTIKEL 16 OPLEVERING VAN HET GEHUURDE

- 16.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht alle sleutels af te geven en het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huur heeft ontvangen. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving van het gehuurde zijn opgemaakt, dan dient huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in een goede staat, vrij van gebreken en met werkende installaties aan verhuurder ter beschikking te stellen. Ten aanzien van de door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen gelden de regels zoals genoemd in het derde lid van dit artikel.

- 16.2 Huurder dient verhuurder tijdig vóór het einde van huurovereenkomst in de gelegenheid te stellen om samen de woning te inspecteren. Op basis van die inspectie(s) wordt een opnamerapport gemaakt, waarin wordt vastgelegd welke herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder moeten



worden verricht, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.

16.3 Bij het einde van de huur gelden de volgende regels voor – met of zonder toestemming van verhuurder – door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen:

- verhuurder kan vorderen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan worden gemaakt. Dat geldt ook voor veranderingen en/of toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 14 van deze Algemene Huurvoorwaarden;
- huurder is verplicht om veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan te maken als verhuurder dit bij het verlenen van haar toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd om door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan te maken, mits huurder het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij aanvang van de huur bevond.

16.4 Huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst te hebben voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventuele ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Is hieraan door huurder niet voldaan, dan is verhuurder gerechtigd alle daaruit voortvloeiende (noodzakelijke) werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Ook overige schade die door nalatigheid van huurder ontstaat komt voor rekening van huurder. Huurder zal de betreffende kosten c.q. schade prompt na schriftelijke opgave door verhuurder aan deze vergoeden.

16.5 Als huurder aan het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, wordt huurder geacht daarvan afstand te hebben gedaan en is verhuurder bevoegd deze zonder bewaarplicht te verwijderen en is zij niet gehouden tot vergoeding van de eventuele restwaarde daarvan aan huurder, dan wel enig ander bedrag. De kosten van verwijdering zijn voor rekening van de huurder. Het voorgaande geldt niet als huurder roerende zaken heeft overgedragen aan de volgende huurder, mits huurder en de volgende huurder deze overdracht schriftelijk zijn overeengekomen en schriftelijk hebben meegedeeld aan verhuurder.

ARTIKEL 17 AANSPRAKELIJKHEID VAN VERHUURDER EN HUURDER

17.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in 10.1, dan wel door stagnatie van de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties e.d., tenzij verhuurder ter zake opzet of grove schuld kan worden verweten.



- 17.2 In ieder geval is verhuurder nimmer aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek dat na het sluiten van de huurovereenkomst is ontstaan en dat niet aan verhuurder is toe te rekenen. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten die het gevolg is van een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst bestond, terwijl verhuurder dit niet kende of behoorde te kennen.
- 17.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten die het gevolg is van vanbuiten komende oorzaken waaronder maar niet uitsluitend storm, vorst, blikseminslag, (zware) sneeuwval, overstromingen of andere weersinvloeden, terugstromend water, leidingbreuk, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbeving- of verzakking, atoomreacties, ontploffingen, gewapende conflicten, burgeroorlog, opstand, onlust, molest en het neerstorten van vliegtuigen.
- 17.4 Indien ondanks het voorgaande op verhuurder enige aansprakelijkheid mocht rusten, is deze beperkt tot maximaal drie maal de door huurder verschuldigde maandhuurprijs, zoals die geldt op de (laatste) dag van het (de) schadeveroorzakende evenement(en);
- 17.5 Huurder is tevens aansprakelijk voor gedragingen van derden die hij tot het gehuurde toelaat c.q. die met zijn goedvinden in het gehuurde verblijven.

ARTIKEL 18 VERZUIM

- 18.1 Huurder is in verzuim als hij, na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld door verhuurder tekort blijft schieten in de nakoming van enige verplichting die op grond van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden op hem rust.
- 18.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 6:83 BW treedt het verzuim van huurder steeds in zonder dat een ingebrekestelling is vereist:
- huurder de verschuldigde huurprijs en/of de servicekosten niet op de vervaldag aan verhuurder heeft betaald;
 - hij niet voldoet aan zijn verplichting tot vergoeding van de schade die verhuurder lijdt als gevolg van een aan huurder toerekenbare tekortkoming;
 - huurder een voortdurende verplichting niet nakomt, zoals de verplichting om zich te onthouden van gedragingen die hinder en overlast jegens de woonomgeving kunnen veroorzaken;
 - verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat hij in de nakoming van zijn verplichtingen tekort zal schieten;
- 18.3 Indien huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd om nakoming, ontbinding en/of vervangende of aanvullende schadevergoeding te vorderen.



18.4 Alle kosten, waaronder uitdrukkelijk begrepen buitengerechtigke en gerechtelijke kosten, die verhuurder maakt in geval huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn hiervoor omschreven verplichtingen zijn voor rekening van huurder.

18.5 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te vergoeden buitengerechtigke kosten bedragen ten minste 15% van de (uit handen gegeven) vordering van verhuurder, met een minimum van € 500,00, te vermeerderen met de btw.

ARTIKEL 19 OVERIGE BEPALINGEN

19.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig dan wel vernietigbaar mocht zijn, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst in de buurt komt bij wat beide partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

19.2 Indien het gebouw of complexen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Verhuurder zal huurder zo spoedig mogelijk in het bezit stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

19.3 Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen, te verwerken en te bewaren.

ARTIKEL 20 BOETEBEDING

In geval van niet-nakoming door huurder van één of meer van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden, verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de op dat moment geldende kale maandhuur, die huurder krachtens de huurovereenkomst aan verhuurder is verschuldigd en € 200,00 voor iedere (volgende) dag gedurende welke huurder in gebreke blijft, doch niet dan na deugdelijke aanmaning of sommatie zijdens verhuurder, een en ander onverminderd het recht van verhuurder om nakoming te verlangen en/of (aanvullende) schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

ARTIKEL 21 TOEPASSELIJK RECHT, BEVOEGDE RECHTER

Op (de uitvoering van) de huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen tussen verhuurder en huurder aangaande de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de uitvoering ervan zullen in eerste aanleg uitsluitend worden beslecht door een daartoe bevoegde rechter.



ARTIKEL 22 WIJZIGING ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Verhuurder is gerechtigd om deze Algemene Huurvoorwaarden te wijzigen. Zij zal huurder van iedere wijziging schriftelijk in kennisstellen. Wijzigingen gaan niet eerder in dan twee maanden na de schriftelijke bekendmaking ervan door verhuurder. In geval huurder het met de wijziging niet eens is (en ook overigens niet) kan deze de huurovereenkomst door middel van opzegging en met inachtneming van het daaromtrent in deze Algemene Huurvoorwaarden vermelde beëindigen.

ARTIKEL 23 GELDIGHEID

Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn bij besluit van het bestuur van verhuurder d.d. 4 september 2012 vastgesteld en zijn op 5 september 2012 gedeponereerd ter griffie van de rechtbank Assen onder nummer 12.10.

