

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE 1 MAART 2018

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. De bepalingen in de huurovereenkomst gaan altijd voor aan die in de Algemene Huurvoorwaarden. Vermelden de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden niets over een bepaald onderwerp, dan gelden de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Vermeldt dit niets, dan geldt wat plaatselijk gebruikelijk is. Huurder en verhuurder kunnen alleen schriftelijk wijzigingen van de huurovereenkomst overeenkomen.

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 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Het gehuurde zal in dat geval op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.2 Vóór aanvang van de huurovereenkomst is door verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Deze beschrijving kan bestaan uit plattegronden, tekeningen en/of foto's van het gehuurde.

- 3.3 Mocht bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in het tweede lid van dit artikel zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en door huurder te zijn 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.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten, dat wordt voldaan tezamen met de huur vóór of op de eerste van de maand.
- Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de 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 verhuurder ingestelde serviceabonnement. Met betrekking tot dit serviceabonnement geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 4.2 Het tussen 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 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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.
- 4.4 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten of een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
1. Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat de huurder, in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.
 2. Verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

- 5.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen als bedoeld in artikel 7: 204 lid 2 Burgerlijk Wetboek, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vragen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
- 5.2 Verhuurder is niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór of op de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is over de huurprijs wettelijke rente verschuldigd.
Verhuurder kan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wijzigen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften, onder meer doch niet uitsluitend in het geval van geriefsverbetering. Wanneer ter zake op enig moment ter zake wettelijke bepalingen en/of voorschriften ontbreken, kan de huurprijs worden gewijzigd op basis van het door verhuurder vastgestelde huurprijsbeleid.
- 6.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen en gemeenschappelijke achterpaden.

Indien dit schoonhouden niet naar genoegen van verhuurder geschiedt, zal deze de huurder hiervan schriftelijk in kennis stellen onder opgaaf van een termijn waarbinnen een en ander naar zijn genoegen moet zijn schoongemaakt. Indien huurder aan het einde van het vorige lid gestelde niet voldoet, heeft verhuurder het recht het schoonmaken te doen uitvoeren op kosten van de huurder, die bij voorbaat hiermee instemt.

Huurder is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

Verhuurder is, na schriftelijke kennisgeving aan huurder (indien bekend), gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten als de zijne te beschouwen en te verwijderen op kosten van huurder zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

Het is huurder niet toegestaan om, zonder toestemming van verhuurder, een (schotel)antenne op of aan het gehuurde te plaatsen (waaronder begrepen het balkon). Het is huurder niet toegestaan zich op het dak van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt te begeven of anderen daartoe de gelegenheid te geven.

- 6.5 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel 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.
- 6.6 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Het 'in gebruik geven aan derden' wordt in de ruimste zin van het woord gelijk gesteld aan onderverhuur. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde, zal uitsluitend een verzoek kunnen worden ingediend als huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en geen sprake is van overbewoning, waardoor verhuurder schade zou lijden of overlast ontstaat. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de kamer die wordt onderverhuurd en de ingangsdatum van de onderverhuurovereenkomst. Verhuurder besluit of ingebruikgeving aan derden of onderhuur wordt toegestaan. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat de huurder onafgebroken het hoofdverblijf heeft gehouden op huurder.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, waarbij deze inkomsten, behoudens door de huurder te leveren tegenbewijs, geacht worden minimaal 150% van de door de huurder aan verhuurder verschuldigd huurprijs te belopen. Daarnaast is de huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 1000,- te vermeerderen met € 50,- (prijspeil 1 januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 7.500,-.

- 6.7 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Het is huurder toegestaan in of om het gehuurde één of slechts enkele huisdieren te houden mits het gehuurde zich daarvoor leent. Het is huurder ook niet toegestaan om in het gehuurde (huis)dieren te fokken en/of tentoon te stellen, dan wel bedrijfsmatig (huis)dieren vanuit het gehuurde te verkopen.

Huisdieren dienen op zodanige wijze te worden gehouden dat daardoor aan omwonenden geen hinder en/of overlast wordt toegebracht, dan wel de volksgezondheid in gevaar wordt gebracht. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten lopen op galerijen, in trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke (binnen)ruimten.

Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder, overlast of gevaren voor de volksgezondheid, veroorzaakt door deze dieren, beperkingen te stellen aan het houden van deze dieren, het hebben van huisdieren te (laten) verbieden dan wel de huurovereenkomst te (laten) ontbinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 6.8 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde buitenom te schilderen of te doen schilderen.
- 6.9 Verhuurder hanteert een zerotolerancebeleid met betrekking tot hennep. Het is huurder niet toegestaan in of rondom het gehuurde hennep (in geen enkele hoeveelheid) te (doen) kweken, houden, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of (ver)handelen van drugs. In het geval van ernstige verdenking is verhuurder gerechtigd om het gehuurde, zo nodig met behulp van de politie onmiddellijk ter inspectie te betreden.
- 6.10 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken of schade aan het gehuurde kunnen toebrengen. Wanneer wel bomen, struiken of andere

beplanting wordt aangebracht die, naar het oordeel van verhuurder, overlast of schade aan het gehuurde veroorzaken, dienen deze op eerste aanschrijving van verhuurder door huurder te worden verwijderd.

De huurder dient de paden en/of stegen rondom het gehuurde te onderhouden en schoon te houden en overhangende beplanting te snoeien. Daarnaast is de huurder verplicht tot het onderhouden en schoonhouden van sloten rondom het gehuurde en de wal begroeiing hiervan te onderhouden.

De huurder zal het recht van overpad verlenen respectievelijk gedogen, van en naar woningen van hetzelfde en omliggende bouwblokken, op de door verhuurder te bepalen wijze.

Mocht verhuurder het vermoeden hebben dat er sprake is van vervuilde grond op het perceel van het gehuurde, wat is ontstaan door toedracht van huurder, dan is het verhuurder, na schriftelijke kennisgeving aan huurder, toegestaan om bodemonderzoek te laten verrichten op dit perceel. In het geval dat er vervuilde grond wordt geconstateerd, zullen de kosten van dit onderzoek en eventueel voortvloeiende kosten (van bijvoorbeeld sanering) in rekening worden gebracht aan huurder.

Als huurder na een aanmaning (schriftelijke ingebrekestelling) van verhuurder om tuin-, en/of huurdersonderhoud dan wel opruim- en/of schoonmaakwerkzaamheden in en rond het gehuurde te verrichten geen gevolg geeft, mag verhuurder op kosten van de huurder deze werkzaamheden (laten) uitvoeren.

Bij geen of onvoldoende medewerking van huurder aan bovenstaande kan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- per dag (prijsspeil 1 januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) opleggen. Deze boete is verschuldigd, per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 2.500,-.

- 6.11 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of aanhorigheden, de tuin, gemeenschappelijke ruimten, galerijen, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder, na schriftelijke kennisgeving aan huurder, gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te berusten.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te berusten.

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken als opslag voor grote verzamelingen van goederen (hoarding), waarbij de toegankelijkheid

van het gehuurde wordt belemmerd of de gezondheid en veiligheid voor huurder en/of de omgeving in het geding komt. Verhuurder heeft, na schriftelijke kennisgeving aan huurder, het recht om op kosten van huurder deze zaken te verwijderen, zonder dat er op de verhuurder een bewaarplicht komt te berusten.

Bij overtreding van het bepaalde in dit artikellid kan verhuurder aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van € 25,- (prijspeil 1 januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 2.500,-.

6.12 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In het gehuurde dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is, om geluidsoverlast te voorkomen.

6.13 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Als schade is ontstaan die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten inboedelverzekering of WA-verzekering, dan moet de huurder zich eerst tot zijn verzekeraar wenden.

Verhuurder kan nimmer aansprakelijk worden gehouden voor schade die niet door zijn toedoen is ontstaan.

6.14 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen na deugdelijk legitimatie.

6.15 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of 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 door inschrijving van deze beschikking in de registers van de burgerlijke stand. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

- 6.16 Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier ter zake. Huurder zal na beëindiging van de huurovereenkomst ervoor zorgdragen, dat alle voorzieningen van nutsbedrijven in de woning aanwezig zijn. Indien huurder hierbij in gebreke blijft, zullen de kosten hiervan worden doorbelast aan huurder.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, voor zover niet anders overeengekomen, als bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen als bedoeld in artikel 217 jo. 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Bij deelname aan het serviceabonnement worden werkzaamheden t.b.v. kleine herstellingen, uitsluitend voor zover opgenomen in het serviceabonnement, door verhuurder uitgevoerd.
- 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.
- 7.3 Indien de verhuurder van mening is dat de werkzaamheden die vallen onder art.7.1 niet voldoende of niet op de juiste wijze zijn uitgevoerd, stelt hij de huurder hiervan schriftelijk in kennis onder vermelding van de termijn waarbinnen de werkzaamheden alsnog op de juiste wijze dienen te worden uitgevoerd. Wordt hieraan door huurder niet voldaan, dan houdt dit in dat hij er zonder voorbehoud mee instemt dat de verhuurder deze werkzaamheden uitvoert en verplicht hij zich de kosten daarvan te betalen.
- 7.4 Onderhoud of herstel van gebreken aan centrale verwarmingsinstallaties c.q. gecombineerde centrale verwarming/warmwaterinstallaties worden door of vanwege de verhuurder uitgevoerd en zijn voor diens rekening. Voor zover een en ander een gevolg is van onoordeelkundig gebruik of beschadiging door de huurder komen de kosten voor diens rekening.
- 7.5 Indien in het gehuurde door of vanwege de verhuurder een gas- of een elektrische boiler is aangebracht, verbindt de huurder zich deze te gebruiken tegen een hiervoor verschuldigde bijdrage. Reparaties daaraan worden door of vanwege de verhuurder uitgevoerd en zijn, behalve bij verwaarlozing, onoordeelkundig gebruik en beschadiging, voor diens rekening.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uit gezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1 De verhuurder heeft een ZAV-beleid. Hierin is geregeld wat wel en niet is toegestaan.
Het is 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 verhuurder of derden opleveren.
Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder andere betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;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 en of er een vergoedingsregeling van toepassing is.
- 9.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

- 9.4 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.
- 9.5 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem de al dan niet met toestemming aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.6 Huurder is aansprakelijk voor de (gevolg)schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken voor schade van derden veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 9.7 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan schriftelijk, per email, dan wel mondeling. Van deze opzegging ontvangt huurder een schriftelijke bevestiging van verhuurder. De opzegging wordt hiermee bindend. Huurder vermeldt bij de opzegging zijn nieuwe adres.
- 10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt schriftelijk 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.
- 10.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan voorgestelde kandidaten of belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 10.6 Als de huurovereenkomst eindigt als gevolg van het overlijden van de huurder en er melden zich binnen twee maanden na het einde van de maand, waarin huurder is overleden, geen erfgenamen bij verhuurder, is verhuurder gerechtigd zonder rechterlijke tussenkomst de woning te betreden. Verhuurder is dan bevoegd alle in de woning aanwezige zaken als de zijne te beschouwen en te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft, tenzij het zaken van aanzienlijke waarde betreffen. Eventuele kosten van verwijdering en bewaring zijn voor rekening van de erfgenamen van de huurder, indien deze de erfenis (beneficiair) hebben aanvaard.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving als bedoeld in artikel 3.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving als bedoeld in artikel 3.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden is opgemaakt, is de huurder verplicht om het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in dezelfde goede staat zoals beschreven in artikel 3.3 van deze Algemene Huurvoorwaarden ter beschikking te stellen aan verhuurder.
- 11.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zal het gehuurde worden geïnspecteerd. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een (opname)rapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het (opname)rapport. Eventueel zullen de (door huurder aangebrachte) erfgrenzen van het gehuurde (indien mogelijk en wanneer verhuurder dit wenselijk acht) worden teruggebracht naar de door verhuurder te bepalen (oorspronkelijke) erfgrenzen.
- 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. Veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke.
 - b. Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - c. Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - d. Huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen of huurder een schriftelijke overnameregeling heeft getroffen met de nieuwe huurder.

- 11.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 11.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken als de zijne te beschouwen en 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 (on-)roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits deze overdracht schriftelijk is vastgelegd in een door beide partijen ondertekend overnameformulier en verhuurder hiervan in kennis is gesteld en hiermee heeft ingestemd.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, 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.

- 12.2 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, wapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6: 174 Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Verhuurder is 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. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade van huurder en/of diens huisgenoten die het gevolg is van een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds bestond en waarmee huurder bekend was of bekend kon zijn.

Het in verzuim zijn van 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 Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6: 96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk

opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil 1 januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn en is geldend voor alle overtredingen van artikelen, waaraan niet reeds specifiek een boeteclausule is verbonden.

Overige bepalingen

Artikel 16

- 16.1 Indien een deel van de huurovereenkomst 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.
- 16.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 16.3 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.
- 16.4 Huurder verleent aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming om zijn persoonsgegevens in een bestand op te nemen, te verwerken en te bewaren.
- 16.5 Verhuurder is gerechtigd de Algemene Huurvoorwaarden te wijzigen of aan te vullen. Wijzigingen van ondergeschikt belang kunnen te allen tijde worden doorgevoerd. Bij grote inhoudelijke wijzigingen ten nadele van huurder zal huurder om instemming moeten worden gevraagd.

Slotbepaling

Deze Algemene Huurvoorwaarden treden in werking op 1 maart 2018 en kunnen worden aangehaald als 'Algemene Huurvoorwaarden Thús Wonen, versie 1 maart 2018'.