



Algemene Huurvoorwaarden voor geclusterd wonen

versie 1 april 2026

Algemene huurvoorwaarden

1. Toepasselijkheid algemene huurvoorwaarden

1.1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan gelden de bepalingen in de huurovereenkomst. Wijzigingen in deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.2

Indien het gehuurde zich bevindt in een gebouw of complex dat is of wordt gesplitst in appartementsrechten, gaan de bepalingen die voortvloeien uit de splitsingsakte, statuten en reglementen vóór op deze algemene bepalingen voor zover deze regelingen daarvan afwijken.

2. Hoe leveren wij het gehuurde op?

2.1

U ontvangt de sleutels van het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Vanaf dat moment kunt u het gehuurde gebruiken. Het gehuurde wordt in goede staat aan u opgeleverd. Tevens maken wij samen met u een beschrijving van het gehuurde op. Dit doen we tijdens de sleuteloverdracht en wij krijgen hiervan allebei één door ons beiden ondertekend exemplaar.

2.2

U ontvangt van ons de sleutels (of tags) van het gehuurde (voor deur en wanneer aanwezig van de achterdeur/ tuindeur, schuur/berging of fietsenhok). Bij verlies/vermissing brengen wij de werkelijke kosten die dit met zich mee brengt in rekening. Daaronder valt bijvoorbeeld de aanschaf van nieuwe sleutels (of tags), maar ook de kosten van de noodzakelijke vervanging van sloten waarvan sleutels vermist/verloren zijn.

3. Bruikleen en Kosten

3.1

Het is mogelijk om vanaf de start van het verblijf een zogenaamd 'inhuis-pakket' voor de inrichting van het verblijf (bijv. wasmachine, diverse meubels) van Zorggroep Achterhoek in bruikleen te ontvangen tegen betaling van een vast maandbedrag dat afhankelijk van de indicatie wordt bepaald, de zogenaamde bruikleenkosten. Dit inhuis-pakket kan individueel naar de wensen van cliënt worden samengesteld. Hiervoor zal een aparte Bruikleenovereenkomst worden opgemaakt, waarin de zaken die in bruikleen worden gegeven zullen worden omschreven.

3.2

In de Bruikleenovereenkomst worden de exacte kosten (voor zover van toepassing) voor de bruikleen bepaald die Bruikleenhouder hiervoor verschuldigd is. Bruikleenhouder ontvangt maandelijks een factuur voor de bruikleenkosten. Bruikleenhouder voldoet de bruikleenkosten in zijn geheel, met inachtneming van de op de factuur aangegeven betalingstermijn, door betaling van het verschuldigde bedrag op de wijze zoals op de factuur aangegeven.

3.3

Voldoet Bruikleenhouder niet aan voornoemde verplichting dan is deze vanaf de eerste dag na het verstrijken van de in 3.2 genoemde betalingstermijn in verzuim, zonder dat daartoe enige aanmaning, sommatie of ingebrekestelling is vereist. Bruikleenhouder is vanaf dat moment tevens aan Bruikleengever een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de Verblijfsovereenkomst).

3.4

Is er een verschil tussen verschuldigde kosten en door Bruikleenhouder betaalde kosten, dan wordt dit bij het vertrek van de verblijfslocatie afgerekend of terugbetaald.

3.5

Bruikleengever en Bruikleenhouder sluiten de overeenkomst af voor een periode van 5 jaar vanaf de start van de bruikleenperiode. Na afloop van deze periode wordt bepaald of de bruikleen wordt verlengd en of de zaken vervangen moeten worden door bruikleengever.

3.6

De in bruikleen gegeven zaken worden nooit eigendom van bruikleenhouder.

3.7

De Bruikleenovereenkomst zal te allen tijde worden beëindigd wanneer de Zorg- en/of Verblijfsovereenkomst wordt/worden beëindigd. Na afloop van de Bruikleenovereenkomst zal Zorggroep Achterhoek beoordelen of alle in bruikleen gegeven zaken nog aanwezig zijn en de staat hiervan beoordelen. Hierbij zal uiteraard rekening worden gehouden met slijtage door normaal gebruik en de te verwachten levensduur.

3.8

Bij de beoordeling van de staat van de in bruikleen gegeven zaken door Bruikleengever zal een Vrijwaring worden opgemaakt en wordt bepaald of er sprake is van volledige vrijwaring van verantwoordelijkheid, dat er sprake is van missende zaken, schade of noodzakelijk te verrichten reparaties of dat de zaken in verband met de te verwachten levensduur en normaal gebruik als volledig afgeschreven worden beschouwd. Wanneer er sprake is van opzettelijke vernieling, missende zaken, schade of noodzakelijk te verrichten reparaties dan zullen de kosten die hieruit voortvloeien voor rekening van de Bruikleenhouder komen. De Bruikleenhouder ontvangt hiervoor een factuur en dient deze te voldoen binnen twee weken nadat de factuur hiervan aan Bruikleenhouder is verstuurd.

4. Huurprijs en heffingen

4.1

De huurprijs wordt jaarlijks op de door de overheid daarvoor bepaalde datum gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze. Voor huurwoningen in de sociale sector wordt jaarlijks een maximale huurprijsverhoging vastgesteld.

4.2

Voor rekening van u komen alle wettelijk toegestane belastingen, heffingen, rechten en dergelijke die van overheidswege worden opgelegd in verband met het gebruik c.q. de bewoning van het gehuurde en, voor zover van toepassing, het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimtes. Hiertoe worden in elk geval maar niet uitsluitend voor de toepassing van deze bepaling gerekend eventuele als belasting geheven rioolheffing als bedoeld in artikel 228a Gemeentewet, eventueel door de gemeente als retributie berekend rioolrecht, verdere gemeentelijke milieuheffingen of -rechten, zoals reinigingsheffing of -recht en afvalstoffenheffing, eventuele verdere geheven rechten als bedoeld in

artikel 229 Gemeentewet, en door waterschappen geheven verontreinigingsheffing en andere bijdragen, omslagen of lasten. Dit geldt onverschillig of deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke (zoals bedoeld in de eerste zin) bij u of bij ons worden geïnd c.q. gefactureerd. Wij zullen deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke maandelijks in rekening brengen aan u indien deze belastingen, heffingen, rechten en dergelijke bij ons worden gefactureerd c.q. geïnd. Het bedrag kan jaarlijks, tussentijds, worden aangepast. Op verzoek van u kunnen wij een specificatie verstrekken.

5. Servicekosten

5.1

Indien van toepassing betaalt u maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekken wij aan u een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Indien er geen individuele meter aanwezig is zullen de kosten naar evenredigheid worden verdeeld over alle bewoners.

5.2

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door u als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door ons met u worden verrekend.

5.3

Het 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.

5.4

Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten wordt geen rente vergoed respectievelijk in rekening gebracht.

5.5

U bent gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op service die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

5.6

Indien niet tenminste 70% is bereikt, bent u voorts gebonden aan een wijziging van de levering van service, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde service, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- a. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden; en
- b. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

6. Verplichtingen verhuurder

6.1

Wij zijn verplicht om op uw verlangen gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van ons zijn te vergen, dan wel voor zover deze op grond van de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor uw eigen rekening komen.

6.2

Onverminderd de toepasselijkheid van het eerste lid van dit artikel, zijn wij slechts verplicht tot vergoeding van schade veroorzaakt door een gebrek, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan ons is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en wij het kenden of behoorden te kennen, of aan u te kennen hebben gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

7. Verplichtingen huurder

7.1

U voldoet de huurprijs (en eventuele servicekosten) in zijn geheel, met inachtneming van de op de factuur aangegeven betalingstermijn, door betaling van het verschuldigde bedrag op de door ons aangegeven wijze;

7.2

Voldoet u niet aan voornoemde verplichting dan bent u vanaf de eerste dag na het verstrijken van de in 6.1 genoemde betalingstermijn in verzuim, zonder dat daartoe enige aanmaning, sommatie of ingebrekestelling is vereist. U bent vanaf dat moment tevens aan ons een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.3

Verrekening door u is uitgesloten, behoudens het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek;

7.4

Het is u niet toegestaan om 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. Indien u in strijd met deze bepaling handelt, dan bent u aan ons een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.5

Indien u het gehuurde toch geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust op u een verzwaarde stelplicht dat u het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden.

7.6

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat u alle door onderhuur verkregen inkomsten aan ons dient af te dragen.

7.7

In verband met controle door ons van de naleving van de verplichtingen van u op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, zal u ons, na voorafgaand verzoek, in het gehuurde toelaten. Onder 'ons' wordt mede verstaan: de door of namens ons aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie. Indien u voormelde bepaling overtreedt, dan bent u aan ons een onmiddellijk opeisbare

boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.8

U bent vanaf aanvang van de huurovereenkomst verplicht een overeenkomst tot levering van water, elektriciteit en eventueel gas ter zake van het gehuurde aan te gaan met de beschikbare energieleverancier(s) en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Indien u voormelde bepaling overtreedt, dan bent u aan ons een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.9

U bent verplicht om zorg te dragen voor een juiste in- of uitschrijving bij de gemeentelijke basis administratie, bij het aangaan en beëindigen van de huurovereenkomst. U dient ons een schriftelijke bevestiging van de in- of uitschrijving aan te leveren. Indien u voormelde bepaling overtreedt, dan bent u aan ons een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

8. Gebruik van het gehuurde

8.1

U zal het gehuurde gebruiken zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat (het) u:

- A. de eventueel tot de woning behorende tuin dient te gebruiken en te onderhouden als siertuin dan wel als moestuin en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere zaken van welke aard dan ook. Indien u deze verplichting na schriftelijke sommatie niet nakomt, dan zijn wij bevoegd om deze werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten hiervan aan u door te berekenen. Wij informeren u op voorhand over de hoogte van deze kosten. U dient deze kosten te voldoen binnen twee weken nadat wij de factuur hiervan aan u hebben verstuurd;
- B. de eventueel tot de woning behorende gemeenschappelijke ruimtes, zoals entrees, galerijen en bergingsgangen, zelf dient schoon te houden. Indien u deze verplichting na schriftelijke sommatie niet nakomt, dan zijn wij bevoegd om deze werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten hiervan aan u door te berekenen. Wij informeren u op voorhand over de hoogte van deze kosten. U dient deze kosten te voldoen binnen twee weken nadat wij de factuur hiervan aan u hebben verstuurd;
- C. de stoepen, paden, gemeenschappelijke buitenruimten, entrees en galerijen, deel uitmakend van en behorend bij en rondom het gehuurde of het complex, sneeuw- en ijsvrij te houden;
- D. de gemeenschappelijke ruimten niet mag gebruiken voor de opstal van o.a. tweewielers, kinderwagens, rollators, scootmobiel, fatbikes, handelswaren, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- E. gemeenschappelijke achterpaden schoon dient te houden en geheel vrij dient te houden, daar geen poorten of andere obstakels plaatst en dit uitsluitend als voetpad gebruikt;
- F. verboden is om in het gehuurde hennep, andere (verdovende) middelen en/of aanverwante producten voorhanden te hebben, anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik, te kweken, te bewerken en/of te verhandelen of derden daartoe de gelegenheid te bieden dan wel in of vanuit het gehuurde enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Evenmin is het u toegestaan apparatuur te gebruiken, dan wel

voorhanden 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 zo nodig middels een kort gedingprocedure. De procedure zal worden gestart ongeacht de vraag of de risico's verbonden aan hennep, zoals onder meer overlast, gevaarstelling en/of verpaupering van de woonomgeving, zich daadwerkelijk hebben verwezenlijkt;

- G. niet is toegestaan het dak van de woning (of het complex) te betreden, behoudens met voorafgaande toestemming van ons;
- H. niet is toegestaan om gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren, plafonds of wanden. Zorggroep Achterhoek zorgt voor faciliteiten om zaken deugdelijk op te kunnen hangen;
- I. niet is toegestaan om ventilatiekanalen dicht te zetten of af te sluiten;
- J. niet is toegestaan om (huis)vuil en/of ander afval in en/of rondom de woning te hebben en/of te houden, anders dan vuil c.q. afval dat binnen 24 uur wordt opgehaald door daardoor aangewezen (vuilnis)bedrijven;
- K. niet is toegestaan de woning en/of toebehoren te vernielen;
- L. niet toegestaan om muren, plafonds of kunststof delen te schilderen;
- M. niet toegestaan om niet behangen wanden van behang te voorzien;
- N. niet toegestaan om stickers op verfwerk te plakken en/of vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen;
- O. niet toegestaan om andere structuren aan te brengen op plafonds of wanden.

8.2

U dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door u, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege u in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer maar niet uitsluitend verstaan iedere vorm van overlast in of nabij het gehuurde, zoals:

geluidsoverlast (o.a. schreeuwen, schelden, slaan met deuren, harde muziek, blaffende honden e.d.)
stankoverlast (bijvoorbeeld als gevolg van niet afgevoerd afval in de tuin of uitwerpselen van dieren e.d.);

overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcohol- en/of drugsgebruik en/of drugshandel.

8.3

U bent voor gedragingen van derden die zich vanwege u in het gehuurde of gemeenschappelijke ruimten bevinden op gelijke wijze als voor uw gedragingen aansprakelijk.

8.4

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

8.5

U dient het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor uzelf te gebruiken en hier uw hoofdverblijf te houden. U zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming van woonruimte gebruiken en deze niet wijzigen.

8.6

U dient alle voorschriften, respectievelijk de instructies, van ons in acht nemen ten aanzien van het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen.

8.7

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

9. Herstellingen door huurder

9.1

U bent conform artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek verplicht voor eigen rekening kleine herstellingen te verrichten, zoals bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen.

9.2

Alle door u te verrichten werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd. U zult daarbij de door de overheid of ons gegeven voorschriften in acht nemen.

10. De door huurder te treffen voorzorgsmaatregelen, meldplicht en aansprakelijkheid

10.1

U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en aanhorigheden, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten.

10.2

U dient zorg te dragen voor de regelmatige doorstroming van de leidingen, de regelmatige ventilatie van het gehuurde en het plaatsen van (werkende) rookmelders en deze werkend te houden. U dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan ons te melden. Bij nalatigheid van u in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde, aanhorigheden als aan de eigendommen van derden voor uw rekening komen.

10.3

U bent aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde en aanhorigheden, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een aan u toe te rekenen tekortschieten in nakoming van de verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde en aanhorigheden, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

10.4

Het gehuurde wordt – uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

10.5

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

11. Dringende werkzaamheden

11.1

U zal alle werkzaamheden aan het gehuurde of van direct aangrenzende woningen met betrekking tot onderhoud, reparatie, vernieuwing en andere werkzaamheden, die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld of die door ons noodzakelijk worden geacht, gedogen en hieraan uw volledige medewerking verlenen. Hieronder valt ook het onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen in woongebouwen zoals standleidingen en ventilatiesystemen.

11.2

Met het oog op mogelijk door ons uit te voeren werkzaamheden zult u ons, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. U zult ons op verzoek tevens in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te (laten) controleren en de standen van warmtemeters en dergelijke op te nemen. Onder 'ons' wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.

11.3

Tenzij de veiligheid van u, omwonenden of het gehuurde in het geding is en onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

11.4

U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van onderhoud- en reparatie- vernieuwings- en andere werkzaamheden.

11.5

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

12. Renovaties

12.1

Indien wij over willen gaan tot renovatie van het gehuurde, zullen wij aan u schriftelijk een renovatievoorstel doen.

12.2

Onder renovaties als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

12.3

Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de renovatie uit te voeren, indien het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is. Indien huurder niet meewerkt aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in de 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

12.4

Betreft de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het in het eerste lid bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan huurder binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dat na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren. Indien huurder niet meewerkt

aan het (laten) uitvoeren van de renovatie, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur (bijlage bij de huurovereenkomst).

12.5

In het geval als genoemd in het derde en vierde lid, zal verhuurder als gevolg van deze veranderingen of toevoegingen een huurverhoging in rekening brengen voor zover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

12.6

Aan werkzaamheden die nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde veranderd, aangepast of verbeterd dient te worden verklaart de huurder bij voorbaat medewerking te verlenen. Indien huurder hieraan niet meewerkt, dan is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur (bijlage bij de huurovereenkomst). De verhuurder zal tijdig voorafgaand aan deze werkzaamheden de huurder over het verrichten ervan informeren.

13. Het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde

13.1

Het is niet toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het verblijf aan te brengen.

13.2

Alle veranderingen die in strijd met de door ons gestelde voorwaarden ongeoorloofd zijn aangebracht zullen door de Technische Dienst van Zorggroep Achterhoek ongedaan worden gemaakt. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.

13.3

Vornoemde bepalingen uit dit artikel hebben eveneens betrekking op de door u overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige bewoner. Bij overname van zaken van een vorige bewoner, wordt huidige bewoner als eigenaar van deze zaken beschouwd en verantwoordelijk voor het onderhoud of mogelijk afvoeren van deze zaken.

13.4

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de Huurovereenkomst).

13.5

Vornoemde bepalingen uit dit artikel hebben eveneens betrekking op de door u overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

13.6

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

14. Appartementen

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, bent u verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen

voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie (coöperatieve flatvereniging).

Tevens bent u gehouden om de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Wij zullen u op de hoogte stellen van de inhoud van dergelijke besluiten. Indien u deze verplichting niet naleeft, dan bent u een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur (bijlage bij de huurovereenkomst).

15. Het einde van de huurovereenkomst

15.1

U kunt de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De einddatum van de huur moet op een werkdag vallen.

15.2

De opzegging kan geschieden digitaal (bijvoorbeeld per e-mail) of per (aangetekende) brief. Telefonische opzegging is niet mogelijk. De opzegging is pas door ons geaccepteerd en definitief nadat wij de opzegging schriftelijk (per e-mail dan wel per brief) aan u hebben bevestigd.

15.3

U bent verplicht, als wij na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wensen over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

15.4

U bent gehouden uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, het adres van uw nieuwe woon- of verblijfplaats schriftelijk aan ons mede te delen, zodat wij in de gelegenheid worden gesteld eventuele correspondentie aan u te richten.

16. De staat waarin de woning wordt teruggegeven

16.1

U zult bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde bezemschoon en geheel ontruimd aan ons teruggeven onder afgifte van alle sleutels, pasjes en afstandsbedieningen, welke van toepassing zijn. Het gehuurde verkeert (minimaal) in de staat, waarin u deze bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage.

16.2

De volgende regels gelden ten aanzien van de door de u tijdens de huurtermijn met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

16.3

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

16.4

In het geval u bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten zijn wij bevoegd deze zaken te verwijderen, zonder dat op ons een bewaarplicht rust. Alle kosten van verwijdering van zaken zijn voor rekening van u. Het in dit lid bepaalde geldt ook in het geval dat u

komt te overlijden en erfgenamen na sommatie nalatig blijven om het gehuurde te ontruimen. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op zaken die u heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, tenzij wij hiervan schriftelijk op de hoogte zijn gebracht.

16.5

Indien u een of meerdere van de bepalingen in dit artikel overtreedt, dan bent u aan ons (telkens) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boete-overzicht huur' (bijlage bij de huurovereenkomst).

17. Boetes

17.1

U bent verplicht aan ons een onmiddellijk opeisbare boete te betalen, in de gevallen waarin dat in bovenstaande bepalingen is aangegeven. Dit geldt onverminderd de verplichting van u om alsnog overeenkomstig de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden te handelen.

17.2

De omvang van de boetes (per overtreding) staan vermeld in het 'Boete-overzicht huur'. Het 'Boete-overzicht huur' maakt deel uit van de huurovereenkomst.

17.3

De onmiddellijk opeisbare boete laat onverlet de overige aanspraken en rechten van ons op grond van de wet en/of de overeenkomst, bestaande uit bijvoorbeeld maar niet uitsluitend een vordering tot nakoming of ontbinding (van de huurovereenkomst) en/of een vordering tot schadevergoeding.

17.4

De opeisbare boete zal c.q. de opeisbare boetes zullen zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd zijn.

17.5

Wij kunnen ervoor kiezen, afhankelijk van (bijzondere) feiten en omstandigheden, om de boete niet bij u in rekening te brengen, dan wel een lager bedrag te hanteren. Het uitgangspunt is en blijft echter dat de boete verschuldigd is, tenzij wij schriftelijk aangeven daarvan (gedeeltelijk) af te zien.

18. Het in verzuim zijn van huurder

18.1

Indien u in verzuim bent met de nakoming van enige verplichting, welke op grond van de wet en/of de huurovereenkomst op u rust en wij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten treffen, dan zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van u.

18.2

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.

18.3

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,--.

19. Woonplaats

U verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Voor het geval u het gehuurde definitief verlaat zonder opgave van het nieuwe adres aan ons blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van u aangemerkt.

20. Persoonsgegevens

U verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan ons en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van u in een bestand als bedoeld in artikel 4 lid 6 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op te nemen/te verwerken.

21. Conversie

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.