



zorggroepAchterhoek

Algemene huurvoorwaarden

Versie 2.0 –december 2024

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. Meerdere huurders

2.1

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs én voor de nakoming van alle overige verplichtingen die uit deze overeenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.

2.3

De huurprijs en de bijkomende kosten die uit de overeenkomst voortvloeien zijn slechts enkelvoudig verschuldigd.

2.4

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 de bijkomende kosten verschuldigd.

2.5

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Beide (alle) huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij wij uitdrukkelijk schriftelijk instemmen met een opzegging door één van de huurders.

2.6

Indien wij op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht zijn tot het verrichten van een prestatie jegens u, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, ons van onze verplichting.

3. Hoe leveren wij het gehuurde op?

3.1

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.

3.2

U ontvangt van ons een sleutel van de voordeur, achterdeur/tuindeur en wanneer aanwezig van de schuur/berging. Bij verlies dient u aan ons een bedrag van € 50,-- per sleutel te betalen.

4. Huurprijs en heffingen

4.1

De huurprijs wordt jaarlijks per 1 maart geïndexeerd. De CBS consumentenindex wordt niet gehanteerd bij de (berekening van de) indexering. Voor de (te berekenen) indexering zal de van overheidswege vast te stellen maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen worden aangehouden.

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

U betaalt 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.

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 de u worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door ons ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door u betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

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 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 7.1 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 'Boeteoverzicht' (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 slechts toegestaan om met voorafgaande schriftelijke toestemming van ons 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. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Wij zijn bevoegd aan onze toestemming voorwaarden te verbinden. Indien u in strijd met deze bepaling handelt, dan bent u aan ons een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zoals bedoeld en gespecificeerd in het 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.5

Indien u zonder onze voorafgaande toestemming het gehuurde 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 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de huurovereenkomst).

7.8

U bent vanaf aanvang van de huurovereenkomst verplicht een overeenkomst tot levering van gas, water en elektriciteit ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers 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 'Boeteoverzicht' (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 'Boeteoverzicht' (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, 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 (verdoovende) 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 waarin zich leidingen bevinden;
 - 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 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. eventueel door u aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke dient bij het eindigen van de huurovereenkomst ongedaan te worden gemaakt.

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 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 huisgenoten, huisdieren, of 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 gedragen richting onze medewerkers en/of de door ons ingehuurde 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 en leden van uw huishouden 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 'Boeteoverzicht' (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 gegevens voorschriften in acht nemen.

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

10.1

U bent verplicht de nodige maatregelen 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 'Boeteoverzicht' (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 'Boeteoverzicht' (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 renovatie 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 'Boeteoverzicht' (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 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de huurovereenkomst).

12.5

In het geval als genoemd in het derde, vierde en zevende 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 de 'Boeteoverzicht' (bijlage bij de huurovereenkomst). De verhuurder zal tijdig voorafgaand aan deze werkzaamheden de huurder over het verrichten ervan informeren.

13. Het aanbrengen van wijzingen aan het gehuurde

13.1

Het is toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft u vóóraf schriftelijke toestemming van ons nodig.

13.2

Wij kunnen aan onze toestemming voorwaarden verbinden die onder meer betrekking hebben op:

- de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Wij geven tevens bij het verlenen van toestemming aan of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door u ongedaan moet worden gemaakt.

13.3

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de door ons gestelde voorwaarden zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van ons door u ongedaan worden gemaakt.

13.4

U bent verplicht zorg te dragen voor het onderhoud en herstel aan de veranderingen en toevoegingen die door u zijn aangebracht.

13.5

U bent verplicht voor eigen rekening de door u aangebrachte veranderingen te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de door ons uit te voeren dringende of renovatiewerkzaamheden.

13.6

U bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de u is aangebracht of die door u van een vorige huurder is overgenomen. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door u aangebrachte of van vorige huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen.

13.7

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

13.8

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).

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 zal 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 'Boeteoverzicht' (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. Indien meerdere huurders in de huurovereenkomst zijn opgenomen en alle huurders vertrekken uit het gehuurde, dient in de opzegging nadrukkelijk te worden opgenomen dat de opzegging geldt voor alle huurders. Slechts bij toestemming van ons is het mogelijk dat één persoon hoofdhuurder wordt, bijvoorbeeld in het kader van verbreking samenwoning.

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 'Boeteoverzicht' (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 'Boeteoverzicht'. Het 'Boeteoverzicht' 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.