

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

**Algemene huurvoorwaarden zelfstandige
woonruimten**

1 januari 2023



Inhoud

| | | |
|------------|--|----|
| Artikel 1 | Het toepassingsbereik van deze voorwaarden | 2 |
| Artikel 2 | Meer dan één huurder | 2 |
| Artikel 3 | De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde | 2 |
| Artikel 4 | Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten | 2 |
| Artikel 5 | De algemene verplichting van verhuurder..... | 3 |
| Artikel 6 | De algemene verplichtingen van huurder..... | 3 |
| Artikel 7 | De herstelling door huurder..... | 7 |
| Artikel 8 | Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder | 9 |
| Artikel 9 | Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder..... | 9 |
| Artikel 10 | De beëindiging van de huur | 10 |
| Artikel 11 | De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur | 11 |
| Artikel 12 | De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder | 13 |
| Artikel 13 | Het in verzuim van huurder en verhuurder | 13 |
| Artikel 14 | Belasting en andere heffingen | 14 |
| Artikel 15 | Boete | 14 |
| Artikel 16 | Overige bepalingen | 14 |



Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 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 die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 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 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, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als 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 ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen daarom slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.
- 2.5 Als verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie tegenover huurder, bevrijdt nakoming aan een van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Artikel 4 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.



Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

- 4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behalve 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, als 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.

Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden. 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 over de redelijkheid van het voorstel.

- 4.4 Als niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten, dan wel wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag. Als:
- het belang van de 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
 - verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Artikel 5 De algemene verplichting van verhuurder

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.



Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd. Indien huurder regelmatig achterstand heeft zal bij terugbetaling van de waarborgsom geen rente worden vergoed.

- 6.2 Verrekening door huurder is uitgesloten. Behalve 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 verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- 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.
- 6.6 Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder 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 de bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. 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. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000 onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet ook een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

- 6.7 Als verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met artikel 6.5 en/of 6.6 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, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).
- 6.8 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 het gehuurde in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.



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

- 6.9 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Overlast wordt in ieder geval aangenomen als in of vanuit het gehuurde middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet worden verstrekt, bereid, verwerkt, verkocht, afgeleverd, geteeld, vervaardigd of aanwezig zijn, zulks zonder dat (nadere) ingebrekestelling vereist is.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000 onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit beding kan verhuurder niet ook een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

- 6.10 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken met daarbij ook de aangrenzende brandgang 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

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

- 6.11 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.

Het is huurder voorts niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook.

Het is de huurder ook niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, scootmobielen, kindervagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.

Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze te verwijderen op kosten van huurder.

- 6.12 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluidsdemping is.



Laminaat, parket of stenen vloeren zijn toegestaan mits deze worden gelegd vrij van wanden en voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke normen betreffende lucht- en contactgeluidsisolatie; NEN5077. Geadviseerd wordt dit uit te laten voeren door erkende bedrijven onder afgifte van garantie dat aan deze wettelijke eisen wordt voldaan.

- 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, en ook 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.

- 6.14 Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
- 6.15 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 in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 6.16 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. 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.
- 6.17 Wanneer huurder overlast ondervindt van burens, omwonenden of derden dan dient de huurder hierover altijd eerst zelf in overleg te treden met de overlastveroorzaker. Uitgangspunt is dat de huurder zelf met de overlastveroorzaker zoekt naar een oplossing voor het probleem.
Als er geen oplossing kan worden gevonden dan ligt het op de weg van huurder om Buurtbemiddeling in te schakelen.
Mocht een andere huurder aangeven overlast te ervaren van u als huurder dan wordt er ook in dat geval van uitgegaan dat u meewerkt aan het zoeken van een oplossing zoals hierboven benoemd. In het belang van de voortgang van Buurtbemiddeling en het maken van afspraken deelt de verhuurder de naam en telefoonnummer van betrokken huurders met Buurtbemiddeling. Deze gegevens worden enkel gebruikt voor het leggen van contact en maken van afspraken.
Als bovenstaande niet leidt tot een oplossing kan met verhuurder contact worden opgenomen en zal gezocht worden naar een passende oplossing.



Artikel 7 De herstelling door huurder

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Onder kleine herstellingen worden in ieder geval verstaan:
- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
 - b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
 - c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval:
 - loszittende trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - loszittende elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
 - d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk te vervangen zijn en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de toilet.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
 - e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
 - f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
 - g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
 - h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie, warmtepomp en het schoonhouden van de roosters;
 - j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
 - k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk te vervangen zijn, waaronder in elk geval:



- onderdelen van de brievenbus
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of het erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en rechthouden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septicetanks.
- 7.2 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.



- 7.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook 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 Als 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 over 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 uitgezonderd.
- 8.5 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een wamtenet of duurzame collectieve warmtebron en ook eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken.

Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

- 9.1 Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij die veranderingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren.
Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing als het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
- 9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.



Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

- 9.3 Alle veranderingen zonder de vereiste toestemming of 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 aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, als dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 9.7 Verhuurder adviseert acceptabele en gangbare kleuren te gebruiken voor de wanden, plafonds en ander schilderwerk.
Voor verhuurder zijn acceptabele en gangbare kleuren wit, roomwit, lichtgrijs, lichtbruin en lichte aardetinten. Tijdens de huurperiode is het toegestaan de binnenzijde van de woning naar eigen kleur-smaak te wijzigen. Bij het verlaten van de woning moeten wanden, plafonds, kozijnen en deuren in de eerdergenoemde gangbare kleuren worden opgeleverd. Het gaat om kleuren die in één keer dekkend overschilderbaar zijn en waarvan de ondergrond niet doorschijnt door de bovenste laag.
Neem bij twijfel of vragen contact op met de verhuurder.
- 9.8 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 10 De beëindiging van de huur

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een vrijdag, zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd (met uitzondering van vrijdag) wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Bij opzegging op een vrijdag wordt de einddatum een donderdag. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt 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 aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging indien verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.
- 10.6 Overlijden huurder volmacht:
- a. Door ondertekening van de huurovereenkomst verleent huurder aan verhuurder een onherroepelijke volmacht (hierna: 'de volmacht') om in geval huurder overlijdt het gehuurde te betreden en te ontruimen voor zover:
 - er geen contractueel huurder dan wel wettelijk medehuurder in de zin van artikel 7:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek is die de huurovereenkomst voortzet; en
 - er geen samenwoner is die de huurovereenkomst voortzet op grond van het bepaalde in artikel 7:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; en
 - het gehuurde aan het eind van de tweede maand volgend op die van het overlijden van de huurder nog niet ontruimd aan verhuurder is opgeleverd. Verhuurder kan de volmacht niet eerder uitoefenen dan aan het einde van de tweede maand na overlijden van de huurder.
 - b. De volmacht geldt ook in de situatie dat het gehuurde wel aan verhuurder is opgeleverd, maar niet (geheel) is ontruimd.
 - c. Door uitoefening van de volmacht wordt het gehuurde geacht aan verhuurder te zijn opgeleverd.
 - d. Verhuurder is niet verplicht de volmacht uit te oefenen.
 - e. Verhuurder is bij uitoefening van de in dit artikel genoemde volmacht gerechtigd alle roerende zaken die zich in het gehuurde bevinden in haar macht te brengen en daarmee al datgene te doen wat haar geraden voorkomt, waaronder het opslaan, afvoeren, en zo gewenst vernietigen van deze roerende zaken. Verhuurder heeft ter zake deze roerende zaken geen verplichting deze te bewaren.
 - f. Alle kosten die verhuurder maakt in de uitoefening van de in dit artikel bedoelde volmacht komt voor rekening van de nalatenschap.
 - g. De in lid a van dit artikel bedoelde volmacht eindigt niet door de dood van huurder, maar blijft onverkort van kracht tot het moment waarop het gehuurde is opgeleverd en ontruimd, waarna de volmacht eindigt. Voor zover ter zake de nalatenschap van huurder een notariële akte houdende verklaring van erfrecht en/of executele is opgemaakt en de reikwijdte van die akte is dat enkel de aangewezen executeur, dan wel een erfgenaam (of erfgenamen) van huurder, bevoegd is om tot ontruiming van het gehuurde over te gaan, eindigt de volmacht (voor zover deze op dat moment nog bestaat) eerst op het moment dat aan verhuurster een deugdelijk afschrift van deze akte is overlegd waaruit voornoemde ontruimingsbevoegdheid ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk volgt.
 - h. Huurder verklaart hierbij uitdrukkelijk dat voornoemde volmacht niet bij zijn dood komt te eindigen.

Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 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 volgens de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en



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

11.2

- a. Zo spoedig mogelijk na huuropzegging zal de woning op initiatief van de verhuurder gezamenlijk worden gecontroleerd en de staat waarin deze verkeert worden vastgelegd in een schriftelijk rapport. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen deze controle tijdig, dat wil zeggen binnen twee weken na ontvangst van de opzegging, uit te voeren. Huurder en verhuurder ontvangen hiervan beide een door partijen getekend exemplaar. Het rapport omschrijft ook de voor rekening van huurder komende schaden, voor zover zichtbaar in een bewoonde woning. Vóór het einde van de huurperiode zal op initiatief van de huurder een tweede, definitieve controle plaatsvinden. Het hiervan opgemaakte rapport omschrijft de voor rekening van huurder komende schaden. Geen andere schaden dan in het tweede rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht.
- b. Huurder krijgt na het opstellen van het eerste rapport tot het einde van de huurperiode, doch tenminste twee weken de tijd de voor zijn rekening komende schaden te herstellen of te laten herstellen.
- c. Na het rapport van de eerste opname volgt aan het einde van de huurperiode een tweede opname, waarbij definitief wordt vastgesteld welke schaden nog voor rekening van de vertrekkende huurder komen. De vertrekkende huurder gaat over tot schulderkenning door het rapport van deze tweede opname voor akkoord te tekenen.
- d. Weigert de vertrekkende huurder het betreffende opnamerapport te ondertekenen of is deze hiertoe niet bij machte wegens afwezigheid, dan zal de verhuurder met de herstelwerkzaamheden niet eerder beginnen dan nadat de vertrekkende huurder alsnog bij aangetekend schrijven in de gelegenheid is gesteld om:
 - binnen 5 werkdagen na verzending van het aangetekend schrijven schriftelijk te reageren op de onderdelen van het rapport van opname, waarmee hij het niet eens is;
 - binnen 10 werkdagen na verzending van het aangetekend schrijven de betrokken werkzaamheden zelf uit te voeren;
 - voor zover noodzakelijk zal het aangetekend schrijven tevens een aansprakelijkheidsstelling wegens huurdering bevatten.
- e. Uit het niet of niet tijdig reageren op het aangetekend schrijven als hiervoor bedoeld mag verhuurder concluderen dat de huurder de aansprakelijkheid, de schade en de daaruit voortvloeiende schuld erkent.
- f. Daarna kan de verhuurder de in het rapport omschreven schaden verhalen op de huurder, dan wel verrekenen met de waarborgsom, de opgebouwde rente hierover en eventueel te veel betaalde huur.

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 het bepaalde 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, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 11.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken 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 al 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 te verwijderen, af te voeren voor verkoop en/of vernietiging, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering en vernietiging van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven.

Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

- 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 van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is tegenover 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, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder op basis van de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

Artikel 13 Het in verzuim van huurder en verhuurder

- 13.1 Als één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke door 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 achtneming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend volgens 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.

Artikel 14 Belasting en andere heffingen

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.

Als 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.

Artikel 15 Boete

Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25 (prijsspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000 onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, als aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd zijn.

Artikel 16 Overige bepalingen

16.1 Als 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 Als 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 over het gebruik in acht te nemen.

Ook 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 vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan en te houden met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de 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 energieleveranciers ter zake.

- 16.4 Als een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.

- 16.5 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.

- 16.6 Persoonsgegevens worden verwerkt overeenkomstig onze Privacyverklaring.

- 16.7 Indien huurder gebruikt maakt van door verhuurder genomen energetische maatregelen kan de huurder op geen enkele wijze aanspraak maken op een vergoeding bij het niet of niet naar behoren functioneren van deze energetische maatregelen.

Hulst, 1 januari 2023