

thuis

Algemene huurvoorwaarden



Algemene huurvoorwaarden

Als huurder bij **'thuis** heeft u rechten maar uiteraard ook plichten. En dat geldt ook voor ons. De belangrijkste worden in de huurovereenkomst vastgelegd. Alle wederzijdse rechten en plichten kunt u vinden in onze Algemene huurvoorwaarden. Dit schept duidelijkheid over wat u van **'thuis** mag verwachten en wat wij van u mogen verwachten.



Algemene huurvoorwaarden

Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte

Algemeen

Artikel 1

1.1

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. De algemene huurvoorwaarden kunnen afwijken van de bepalingen in de huurovereenkomst. In dat geval gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen wel geldig. 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 zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

1.3

Wijzigingen van de huurovereenkomst en/of de algemene huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.

Eén of meerdere huurders

Artikel 2

2.1

De huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd "huurder" hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij hebben dit recht gelijktijdig en houden hierbij rekening met elkaars rechten.

2.2

De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten zijn enkelvoudig verschuldigd. Dat wil zeggen dat huurders gezamenlijk het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd zijn.

2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en het voorschot als hiervoor genoemd. Ook zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle overige verplichtingen die voor hem/haar en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

2.4

Om de huurovereenkomst van meerdere huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen afzonderlijk gebeuren. Als er meer dan één huurder is, eindigt de huurovereenkomst alleen als alle huurders gezamenlijk de huurovereenkomst opzeggen.

2.5

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. Voorgaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de mede-huurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

Verhuurder stelt de woning op de overeengekomen ingangsdatum aan de huurder ter beschikking of vanaf de eerst daarop volgende werkdag.

3.2

Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is de huurder toch verplicht de huur vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst volledig te voldoen.

3.3

Bij aanvang van de huurovereenkomst maakt verhuurder met huurder een beschrijving van het gehuurde, de inventarislijst. Zowel verhuurder als huurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar hiervan. De beschrijving van het gehuurde maakt deel uit van de huurovereenkomst

3.4

Huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving (inventarislijst) te hebben aanvaard.

Huurprijs en servicekosten

Artikel 4

4.1

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd volgens geldende wettelijke bepalingen / voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.

4.2

Ontbreken de in het vorige lid genoemde bepalingen en voorschriften dan wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van verhuurder.

4.3

Huurder voldoet bij vooruitbetaling de volledig te betalen prijs voor het gehuurde vóór de eerste van iedere maand. De betaling geschiedt op de in de huurovereenkomst overeengekomen wijze. Bij niet-betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de maand waarop de betaling betrekking heeft, van rechtswege in verzuim. De huurder is dan, zonder een nadere ingebrekestelling, het te betalen bedrag aan verhuurder verschuldigd vermeerderd met wettelijke rente en incassokosten, te berekenen over de betalingsachterstand.

4.4

Huurder mag eventuele vorderingen op verhuurder niet verrekenen met de huurbetaling, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. Enkel wanneer verhuurder gemelde gebreken, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, niet binnen een redelijke termijn verhelpt, kan huurder dit zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten (mits redelijk) op verhuurder verhalen, eventueel door de kosten in mindering te brengen op de huurprijs.

4.5

Tenzij verhuurder en huurder schriftelijk anders overeenkomen, zal verhuurder een betaling van enige opeisbare vordering zoals o.a. betalingsachterstand, boetes of schuld aanwenden op de volgende wijze:

- a) eerst ter voldoening van enige opeisbare vordering uit hoofde van een andere verbintenis tussen huurder en verhuurder dan de huidige huurovereenkomst;
- b) vervolgens ter voldoening van alle kosten verband houdende met het ontvangen en het innen van de opeisbare vordering zoals rente- en incassokosten;
- c) dan ter voldoening van de verschuldigde (boete)rente over de opeisbare vorderingen van verhuurder op huurder;
- d) tot slot ter voldoening van de hoofdsom van enige opeisbare vordering uit de huidige huurovereenkomst van verhuurder op huurder waarbij deze eerst wordt aangewend voor de oudste opeisbare vordering en vervolgens zo verder.

Artikel 5

5.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Verhuurder verstrekt aan huurder jaarlijks, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Genoemd overzicht is uitgesplitst naar soort van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten met vermelding van de berekening daarvan.

Indien kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een boekjaar van een andere periode van twaalf maanden dat in het verstreken kalenderjaar is geëindigd, neemt verhuurder de kosten over dat boekjaar in het servicekostenoverzicht op.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend.

5.2

Enkele voorschotbedragen betreffen een vergoeding 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 derhalve geen individuele verrekening plaats.

5.3

Het tussen huurder en verhuurder geldende maandelijks voorschotbedrag voor servicekosten 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. Met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot verhoging kan leiden.

5.4

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

Algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

6.1

Verhuurder is verplicht de door huurder gemelde gebreken aan het gehuurde te verhelpen, voor zover deze niet gevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. Wanneer het onmogelijk is om gebreken te

verhelpen of het verhelpen uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, is verhuurder hiertoe niet verplicht.

6.2

Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, dit ter bepaling van verhuurder. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar, enzovoort.

6.3

Verhuurder is verplicht het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen aan de huurder. De verhuurder is echter niet verplicht stappen te ondernemen bij verstoring van dit woongenot door derden. De verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de schade die de huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

Algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 7

Goed huurderschap

7.1

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:

- a) het gehuurde voorziet en gedurende de duur van de huurovereenkomst voorzien houdt van behoorlijke meubilering en stoffering met als doel een verzorgde uitstraling van het gehuurde;
- b) in een woning en vooral in een appartement of flat voldoende geluiddempende vloerbedekking aan te leggen (zoals tapijt met een foamrug) ter voorkoming van geluidsoverlast via de vloeren;
- c) zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen, tijdstip en wijze afvoert en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpt en / of in gemeenschappelijke ruimten deponeert;
- d) zijn (voor)tuin goed onderhoudt.

Hoofdverblijf en woonplicht

7.2.1

Huurder zal gedurende de huurtijd het gehuurde bewonen als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden en er zelf zijn hoofdverblijf hebben. Onder hoofdverblijf wordt verstaan het dagelijks feitelijk gebruik van het gehuurde door de huurder zelf.

7.2.2

Als huurder langer dan 6 weken afwezig zal zijn, is hij verplicht dit mede te delen aan verhuurder met vermelding van een gemachtigde die hem zal vertegenwoordigen en die in zijn plaats het gehuurde in deze periode zal beheren waarbij hij onder meer eventuele gebreken onverwijld aan verhuurder zal melden, het gehuurde regelmatig schoon zal houden, de tuin in verzorgde staat zal houden en schade aan het gehuurde zal voorkomen.

7.2.3

Huurder zal het gehuurde en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

7.2.4

Gebruik van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt in ieder geval aangemerkt als een schending van het in dit artikel bepaalde.

Gebruik gemeenschappelijke ruimte

7.3.1

Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders/omwonenden te eerbiedigen.

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt mede verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, bij het complex behorende tuinen, achterpaden en binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7.3.2

Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven. Huurder mag geen voor-

werpen plaats en/of gedogen dat deze geplaatst worden of blijven in gemeenschappelijke ruimten. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, bromfietsen, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten en/of -zakken, planten, meubels, rolstoelen / rollators, etc.

7.3.3

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten.

7.3.4

Met een personenliftinstallatie mag geen goederenvervoer plaatsvinden anders dan het verhuizen van inboedel. Te allen tijde zal huurder er in ieder geval voor zorgen dat indien de lift voor voornoemd doel gebruik wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Daarenboven zal huurder de lift niet zo langdurig gebruiken dat anderen daar geen gebruik van kunnen maken.

7.3.5

Het is de huurder niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten.

Tuinen / Balkons / Buitenruimten

7.4.1

Het is huurder niet toegestaan om in, aan of op veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen of te houden.

7.4.2

Het is huurder niet toegestaan om voorwerpen aan de buitenzijde van de balkonrand te bevestigen.

7.4.3

Het is huurder niet toegestaan de tot het gehuurde behorende privé-tuin, oprit, erf, of parkeerplaatsen te gebruiken voor het houden van kippen, duiven, paarden en/of ander vee of voor de stalling van caravans, aanhangwagens, campers, boottrailers, (auto)wrakken en dergelijke of te gebruiken voor de opslag van andere roerende zaken van welke aard dan ook.

7.4.4

Indien zich boven het gehuurde nog één of meer andere woningen bevinden, zal de huurder de bewoners van die bovenwoningen in staat stellen hun ramen met een redelijke regelmaat te wassen of te laten wassen. Bij de inrichting van zijn tuin dient de huurder hiermee rekening te houden.

Onderhuur / in gebruik geven

7.5.1

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

7.5.2

Als verhuurder redelijke vermoedens heeft dat huurder

- a) niet zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde en/of
- b) het gehuurde geheel of gedeeltelijk wordt onderverhuurd en/of
- c) het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik wordt gegeven aan (een) derde(n) rust op huurder de bewijslast van het tegendeel.

Dit houdt in dat huurder moet bewijzen dat hij in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en / of het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk is onderverhuurd en / of het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk in gebruik is gegeven aan (een) derde(n).

7.5.3

Huurder zal in verband met het genoemde in artikel 7.5.2 aan verhuurder onder meer relevante gegevens en documenten overhandigen. Huurder zal verder zijn medewerking verlenen aan een onderzoek van verhuurder dat betrekking heeft op het redelijke vermoeden van verhuurder en huurder zal zijn medewerking verlenen aan huisbezoeken.

Overlast

7.6.1

Huurder draagt er zorg voor dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in het

gehuurde of de bijhorende gemeenschappelijke ruimten bevinden.

7.6.2

Huurder dient zich te onthouden van het voeren van dieren in en om het gehuurde voor zover deze dieren niet aangemerkt kunnen worden als eigen huisdieren.

Verhuurder is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder en/of overlast, veroorzaakt door dieren, het houden van huisdieren aan beperkingen te binden of te verbieden.

7.6.3

Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit meteen en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder melden.

Hennep / drugs

7.7.1

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of bijbehorende (gemeenschappelijke) ruimten en/of de directe omgeving van het gehuurde hennep of andere drugs te (laten) kweken, drogen, verknippen, stekken of op enige andere wijze te (laten) bewerken of te (laten) produceren, dan wel andere activiteiten te (laten) verrichten die op grond van de Opiumwet of het strafrecht strafbaar zijn gesteld. Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst zal leiden.

7.7.2

Het is huurder niet toegestaan om qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen aanwezig te hebben, te verhandelen of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met het voorgaande, gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat de enkele constatering van een overtreding door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst zal leiden.

Overige verplichtingen

7.8.1

Huurder dient door hem geconstateerde gebreken onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden.

7.8.2

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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde meteen aan verhuurder te melden. Laat de huurder dit na dan zal de daardoor ontstane schade en/of gevolgschade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

7.8.3

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, (alarm)installaties, in meterkasten behoudens voor zover zulks tot zijn onderhoudsplicht behoort.

7.8.4

Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten, geen gevaarlijke (vloeistof)stoffen gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden in totaal niet meer dan vijf liter.

7.8.5

Huurder zal geen explosieven, vuurwerk of anderszins explosieve stoffen/gassen in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gebruiken en/of opslaan en/of verwerken;

Alarmsystemen / Domotica

7.9

Alle door verhuurder verstrekte of geïnstalleerde brandalarmen, -systemen en daarmee verband houdende (veiligheids)voorzieningen dienen te allen tijde in staat van onmiddellijke gereedheid te zijn en te blijven. Indien in het gehuurde een alarmsysteem aanwezig is, zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- a) huurder verplicht zich de maandelijkse bijdrage voor een abonnement te voldoen, ook al wenst huurder geen gebruik te maken van het systeem;
- b) bij de inwerkingtreding van het alarmsysteem dienen hulpverleners onbelemmerde toegang te hebben tot het gehuurde;
- c) Het is huurder niet toegestaan deurgrendels, kettingen of andere deursluitingen aan te brengen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen indien dit toch is gebeurd;
- d) zonder toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bel- en alarminstallatie;
- e) bij herhaald ten onrechte gebruiken van het alarmsysteem, kan verhuurder na herhaald waarschuwen en na schriftelijke aanzegging huurder van het alarmsysteem afsluiten. Dit ontslaat huurder evenwel niet van de maandelijkse betaling van zijn bijdrage in de kosten van het alarmsysteem;
- f) om gebruik te kunnen maken van het alarmsysteem, dient huurder te beschikken over een vaste telefoonaansluiting.

Controlebevoegdheid verhuurder

7.10

Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van de wet, de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, die zich altijd als zodanig dienen te kunnen legitimeren.

Herstelwerkzaamheden door huurder

Artikel 8

8.1

Huurder dient op zijn kosten kleine herstellingen te verrichten. In het Besluit kleine herstellingen is een lange en gedetailleerde lijst van werkzaamheden opgenomen die in ieder geval door huurders moeten worden verricht. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan schoonmaak-, reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimte en de tuin.

8.2

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd.

8.3

Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van bomen die zich in de tuin van het gehuurde bevinden.

8.4

Tenzij huurder en verhuurder schriftelijk anders zijn overeengekomen is huurder verantwoordelijk voor aanschaf, onderhoud en vervanging van erfafscheidingen en erfafsluitingen.

8.5

Huurder is verantwoordelijk voor aanschaf, onderhoud en vervanging van inbouwapparatuur welke door verhuurder is aangebracht, welke door huurder is aangebracht en / of welke door huurder is overgenomen van de vorige huurder.

8.6

Indien huurder gebruik maakt van een gemeenschappelijke regeling voor de kleine herstelwerkzaamheden wordt dit in een nadere overeenkomst tussen huurder en verhuurder vastgelegd.

Het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9

9.1

Huurder zal verhuurder, en door of namens verhuurder aangewezen personen, op zijn verzoek gelegenheid geven het gehuurde op gebreken (zoals technische gebreken) te controleren. Ook zal huurder verhuurder op zijn verzoek gelegenheid geven de standen van elektriciteitsmeters, warmtemeters, enzovoort te controleren en op te nemen. Huurder zal personen die door of namens verhuurder zijn belast met het doen van controles en/of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie, de toegang tot het gehuurde verschaffen.

9.2

Huurder dient verhuurder op zijn verzoek gelegenheid te geven om in en aan het gehuurde en/of in, aan en ten behoeve van direct aangrenzende woningen dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.

9.3

Onder dringende werkzaamheden worden uitdrukkelijk niet alleen reparaties verstaan, maar alle werkzaamheden die niet zonder nadeel tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, zoals bijvoorbeeld omdat dit voor de verhuurder meer kostenefficiënt kan zijn. Onder het geven van gelegenheid wordt in dit artikel mede verstaan het verlenen van medewerking aan verhuurder alsook het verrichten van handelingen door huurder om verhuurder in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te (laten) voeren.

9.4

De bezoeken en/of werkzaamheden aan het gehuurde zullen in beginsel plaatsvinden op werkdagen en indien mogelijk van tevoren worden aangekondigd.

9.5

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de in dit artikel bedoelde dringende werkzaamheden of de in het volgende artikel genoemde renovatiewerkzaamheden.

Artikel 10

10.1

Indien verhuurder wil overgaan tot renovatie van het gehuurde, zal hij aan huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.

10.2

Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Veranderingen aan het gehuurde bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerk worden echter niet aangemerkt als renovatie in de zin van dit artikel. Voor deze onderhoudswerkzaamheden dient huurder verhuurder derhalve gelegenheid te geven.

10.3

Huurder dient verhuurder gelegenheid te geven de renovatie uit te voeren, wanneer het voorstel van verhuurder, gelet op het belang van verhuurder en de belangen van huurder, redelijk is.

Een voorstel tot het uitvoeren van werkzaamheden door verhuurder die nodig zijn als gevolg van door overheidswege opgelegde voorschriften waardoor het gehuurde en/of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt moet worden vernieuwd of veranderd, wordt door partijen hierbij redelijk geacht. Verhuurder zal de huurder en/of bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren over de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde. Verhuurder zal hierover met huurder respectievelijk de bewonerscommissie overleggen.

10.4

Indien de renovatie tien of meer (on)zelfstandige woonruimten en/of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, dan wordt het renovatievoorstel geacht redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. Verhuurder zal hiervoor huurder en eventueel de bewonerscommissie schriftelijk informeren over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering van het gehuurde. Indien huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Laat huurder dit na, dan zal hij verhuurder in de gelegenheid moeten stellen de renovatie uit te voeren. Indien minder dan 70% van de huurders met het renovatievoorstel instemt, kan verhuurder de rechter verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel.

10.5

Huurder verklaart zich bovendien akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering(en) of vernieuwing(en) zoals genoemd in artikel 10.3 en 10.4, voor zover het woongenot door die verandering(en) of vernieuwing(en) geacht kan worden te zijn gestegen en die huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de kosten van de renovatie. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering of vernieuwing is gerealiseerd.

Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 11

11.1

Het is huurder toegestaan de inrichting of het gedaante van het gehuurde te veranderen, voor zover het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde en die veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Het is huurder echter nimmer toegestaan veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden (kunnen) opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen in en aan het gehuurde heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder veranderingen en toevoegingen in de laatste zin worden in ieder geval verstaan:

- a) aan-, bij- of verbouwen;
- b) wegbreken;
- c) het aanbrengen van buitenzonweringen en/of rolluiken;
- d) het treffen van isolatievoorzieningen;
- e) het wijzigen of toevoegen van installaties;
- f) het wijzigen van de gedaante van het gehuurde;
- g) het plaatsen van volières, duivenhokken, vijvers, zwembaden e.d.;
- h) het plaatsen van schotelantennes, buitenantennes, zendmasten, reclameborden, e.d.;
- i) het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde;
- j) het plaatsen van zonnepanelen;
- k) het plaatsen van harde vloerbedekking; zoals o.a.: tegels, laminaat, parket, linoleum;
- l) het aanbrengen van een erfafscheiding (zoals een schutting).

Huurder krijgt geen toestemming voor het aanbrengen van een (schotel)antenne als hij gebruik kan maken van een gemeenschappelijke satellietontvangstinstallatie of een ander redelijk alternatief.

11.2

Verhuurder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- a) de aard en / of kwaliteit van te gebruiken materialen;
- b) het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- c) (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- d) het onderhoud van de verandering;
- e) aanvullende voorzieningen om overlast of hinder voor derden te voorkomen;
- f) verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- g) Veiligheid.

11.3

Alle veranderingen en toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

11.4

Huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

11.5

Huurder die een verandering of toevoeging aan het gehuurde aanbrengt, brengt deze geheel voor zijn eigen rekening en risico aan. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door of vanwege huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde.

11.6

Bomen moeten op een afstand van minimaal 3 meter uit de gevel van het gehuurde worden geplaatst en minimaal 2 meter van de erfafscheiding. Voor struiken geldt een afstand van minimaal 3 meter uit de gevel van het gehuurde en 0,5 meter van de erfafscheiding. Voor het verwijderen van bomen geldt dat huurder zelf tijdig onderzoekt of voor verwijdering een kapvergunning noodzakelijk is. Het aanvragen van een kapvergunning komt voor rekening en risico van huurder.

11.7

Als in het gehuurde veranderingen zijn aangebracht door de vorige huurder, die

veranderingen tot het gehuurde behoren en het niveau van die veranderingen uitstijgt boven het door verhuurder gehanteerde standaardniveau, wordt bij vervanging uitgegaan van dat standaardniveau met standaard materialen dat past bij dit soort woningen.

Beëindiging van de huur

Artikel 12

12.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

12.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand. Huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen. De beëindigingsdag kan alleen een werkdag zijn.

12.3

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 krachtens overeenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad, tot ten hoogste zes maanden. De door verhuurder opgezegde huurovereenkomst blijft na de dag waartegen rechtsgeldig is opgezegd van kracht tot het tijdstip waarvan door de rechter op vordering van verhuurder wordt vastgesteld dat de huurovereenkomst zal eindigen. Dit tenzij huurder schriftelijk met de beëindiging heeft ingestemd.

12.4

Verhuurder kan de huur slechts opzeggen op basis van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

12.5

Indien de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan de overeenkomst voor het eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd.

12.6

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen te bepalen datum beëindigen.

12.7

Na de opzegging van de huurovereenkomst door huurder of verhuurder, of na de beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden, is huurder verplicht kandidaat-huurders, op vertoon van de aanbiedingsbrief van verhuurder, de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

13.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel ontruimd, bezemschoon en in goede staat aan verhuurder terug te geven. Waarbij de staat van het gehuurde niet minder is dan de beschrijving (inventarislijst) die door partijen bij aanvang van de huur is opgemaakt. Onder bezemschoon wordt minimaal verstaan; de woning vegen, de tuin c.q. het balkon vuilvrij opleveren, de berging vegen en het achterpad c.q. de galerij vegen.

13.2

Verhuurder zal vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, zal een opnameformulier worden opgemaakt, waarin onder meer zal worden vastgelegd welke herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede een opgave van de kosten van herstel. Als deze kosten niet op dat moment te bepalen zijn, worden de kosten geschat. Huurder dient er in dat geval op bedacht te zijn dat de daadwerkelijke kosten voor verhuurder mogelijk hoger zullen uitvallen indien hij de herstelwerkzaamheden niet (tijdig) zal uitvoeren, omdat, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, alleen een schatting gegeven kan worden voor de eventueel door de aannemer in de toekomst te verrichten werkzaamheden. Het opnameformulier wordt door zowel huurder als verhuurder ondertekend. Huurder en verhuurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van het opnameformulier.

13.3

Huurder is verplicht veranderingen of toevoegingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken. Dit is anders indien verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk schriftelijk heeft bepaald dat de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur niet ongedaan dienen te worden gemaakt en de verandering veilig en in goede orde staat zijn en voldoen aan eventuele andere voorwaarden die gesteld zijn bij de verleende toestemming.

13.4

In het geval dat huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten en zonder dat verhuurder tot enige vergoeding verplicht is. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overname tijdig schriftelijk op de hoogte is gesteld met behulp van een tevens door de nieuwe huurder getekend document.

Aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting uit artikel 7:206 van het Burgerlijk Wetboek is verhuurder enkel tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

14.2

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan het gehuurde, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke ruimten, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade (dus ook schade aan de buitenzijde van het gehuurde), behalve brandschade, 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 hem het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 15

Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die op grond van de wet, de huurovereenkomst en/of de algemene huurvoorwaarden op hem rust, en heeft verhuurder daardoor buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, is huurder verplicht deze buitengerechtelijke kosten aan verhuurder te voldoen.

Boetes (Tarievenlijst Boetes)

Artikel 16

16.1

Indien huurder enige bepaling uit deze algemene huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete te betalen, zoals staat vermeld in de bijlage "Tarievenlijst Boetes" (deze tarievenlijst is bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd en maakt tevens deel uit van de onderhavige algemene huurvoorwaarden alsmede de huurovereenkomst), onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming, ontbinding of anderszins.

16.2

Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst per afzonderlijke gebeurtenis dan wel voor elke dag dat de overtreding voortduurt verschuldigd zijn, een en ander conform het bepaalde in de Tarievenlijst Boetes.

Geschillen

Artikel 17

17.1

Er is een onafhankelijke klachtencommissie op grond van de bepalingen in het BTIV. Wie het niet eens is met de naleving, interpretatie of uitvoering van het bepaalde in de huurovereenkomst en de daarvan deeluitmakende bepalingen in de bijlagen, kan bij deze commissie terecht. Voorwaarde is wel dat het onderwerp behandeld mag worden door de klachtencommissie.

17.2

Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn partijen bevoegd om een geschil dat naar aanleiding van de huurovereenkomst tussen partijen mocht ontstaan, bij uitsluiting voor te leggen aan de Nederlandse rechter of indien mogelijk aan de Huurcommissie.

17.3

Op deze overeenkomst en op de relatie tussen huurder en verhuurder is Nederlands recht van toepassing.

Wet bescherming persoonsgegevens

Artikel 18

Huurder verleent door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming aan verhuurder om persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken. Verhuurder doet de in de wet gestelde waarborging van privacy gestand.

Toestemming

Artikel 19

Alle verzoeken tot toestemming aan verhuurder, van welke aard ook, dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend als deze toestemming schriftelijk is gegeven.

Overige bepalingen

Artikel 20

20.1

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal de huurder de voorschriften die voortvloeien uit de splitsingsakte, de statuten en de actuele reglementen van de vereniging van eigenaren en welke voorschriften zien op het gebruik, beheer en onderhoud (hierna 'het reglement') in acht nemen. In geval van strijdigheid prevaleert het reglement.

20.2

Als het reglement wijzigt en dit gewijzigde reglement objectief genomen redelijk is, stemt huurder in met de toepasselijkheid daarvan.

20.3

Verhuurder zal huurder zo spoedig mogelijk het reglement verstrekken.

Versie: september 2015

Tarievenlijst Boetes

Deze Tarievenlijst Boetes maakt deel uit van de Algemene huurvoorwaarden Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte, voor zover deze Tarievenlijst daarin van toepassing is verklaard.

De in de Tarievenlijst Boetes opgenomen boetes zijn onmiddellijk opeisbaar en worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens geïndexeerd (niveau 2012 = 100). Huurder is verplicht de onderstaande boetes te betalen, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig de Algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding, nakoming, ontbinding, of anderszins.

Artikel 4.3

Boete bij het niet, niet in zijn geheel dan wel niet tijdig betalen van de verschuldigde huurprijs:
- Na 5 dagen na datum aanmaning per dag: **€ 15,00**, met als maximum voor iedere niet (in zijn geheel) of niet tijdig (in zijn geheel) betaalde huurtermijn een bedrag ter hoogte van 25 procent van de maandelijkse huurprijs.¹⁾

Artikel 7.2.1

Boete bij niet hebben van hoofdverblijf:

- Na 10 dagen na aanmaning: **€ 500,-**, met uitzondering van de eerste maand na aanvang van de tussen huurder en verhuurder gesloten huurovereenkomst.

Artikel 7.5.1

Boete bij geheel dan wel gedeeltelijk in verboden onderhuur dan wel in gebruik geven:

- Vanaf datum onderhuur c.q. in gebruik geven: **€ 500,00** per maand;

Artikel 7.6.1

Boete bij veroorzaken overlast of hinder:

- Per geluidsoverlast veroorzakende gebeurtenis na aanmaning: **€ 75,00**;
- Bij bedreiging per gebeurtenis **€ 250,00**;
- Bij mishandeling per gebeurtenis **€ 500,00**;
- Bij andere vormen van overlast na aanmaning: **€ 45,00**.

Artikel 7.7.1 en 7.7.2

Boete bij drugsgerelateerde overtredingen in de zin van artikel 7.7.1 en 7.7.2 van de algemene huurvoorwaarden:

Bij het (laten) kweken, stekken, drogen of op enige andere wijze (laten) bewerken of produceren:

- Bij constatering: **€ 4.500,00**.

Bij overige strafbare dan wel drugsgerelateerde feiten (zoals het in het gehuurde voorhanden hebben van een hoeveelheid drugs die de hoeveelheid voor eigen gebruik overstijgt en het verstrekken dan wel verkopen van drugs vanuit of rondom het gehuurde):

- Bij constatering: **€ 2.500,00**;
- Bij herhaling: **€ 3.750,00**.

Overige verplichtingen

Boete bij overige overtredingen van de algemene huurvoorwaarden:

- Na aanmaning per dag: **€ 25,00**.

1) Bij niet betaling van de huurprijs ter hoogte van € 300,00 over twee maanden, bedraagt de maximale boete dan ook (€ 675 = 2 maal € 300 + € 75 (=25% maal 300)).



Hoofdvestiging

Kronehoefstraat 83
Eindhoven

Postadres

Postbus 787
5600 AT Eindhoven

(040) 24 99 999

mijn-thuis.nl