

Voel je thuis



ALGEMENE VOORWAARDEN

bij de huurovereenkomst van uw woonruimte



Algemene voorwaarden bij de huurovereenkomst van uw woonruimte

Artikel 1: Waarop zijn deze voorwaarden van toepassing?

1. Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden kunnen voor zover deze collectief gelden met toestemming van de huurdersorganisaties worden overeengekomen.
3. Indien bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Artikel 2: Omschrijving van de begrippen

1. Verhuurder: Acantus, gevestigd te Veendam.
2. Huurder: De persoon of personen waarmee de verhuurder een huurovereenkomst van een zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak zoals in artikel 7:233 en zelfstandige woning zoals in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek staat vermeld.
4. Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van de eventuele gemeenschappelijke ruimten.
5. Gemeenschappelijke ruimten: ruimten die de huurder met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen, zoals trappenhuis, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, hallen, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers.
6. Medehuurder: De persoon zoals in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek staat vermeld.

Artikel 3: Meer dan één huurder

1. De in de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en het voorschot voor de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de servicekosten en voor alle verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door alle in de aanhef genoemde huurders geschieden. De huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders.
5. Indien de verhuurder volgens een wettelijke of contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

Artikel 4: Medehuurders

1. De echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner van de huurder is van rechtswege medehuurder van de huurder. Dit geldt ook als het huwelijk of geregistreerd partnerschap is gesloten na het ingaan van de huurovereenkomst.
2. Andere huisgenoten dan in artikel 4.1 genoemd zijn niet automatisch medehuurder. Een huisgenoot die de woning als hoofdverblijf heeft, en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, kan samen met de huurder aan de verhuurder verzoeken als medehuurder te worden aangemerkt. Ze doen hiertoe samen een schriftelijk verzoek met overlegging van identiteitsbewijs, waarop het burgerservicenummer staat vermeld, en een inkomensverklaring van de Belastingdienst van de huisgenoot.
3. Verhuurder zal binnen drie maanden na ontvangst van een verzoek als in artikel 4.2 genoemd een beslissing nemen en deze schriftelijk aan de verzoekers meedelen.
4. Indien de huurovereenkomst beëindigd wordt door opzegging of door overlijden van de huurder, wordt de in overeenstemming met dit artikel als medehuurder aangemerkte persoon huurder.

Artikel 5: Levering en aanvaarding van het gehuurde

1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum ter beschikking stellen.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en de staat van het gehuurde en de bijbehorende voorzieningen in een beschrijving van het gehuurde vastleggen. Huurder en verhuurder ondertekenen deze beschrijving en krijgen elk een exemplaar. Hierop wordt vermeld wanneer eventuele gebreken zullen zijn verholpen.
3. Huurder verklaart het gehuurde in overeenstemming met de beschrijving te hebben ontvangen.

Artikel 6: Huurprijs en bijkomende (service) kosten

1. De huurprijs kan worden gewijzigd volgens de daarvoor geldende regels.
2. De verhuurder geeft aan de huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de zaken en diensten (servicekosten), die met de bewoning te maken hebben.
3. De verhuurder kan het bedrag, dat huurder maandelijks verschuldigd is voor de in artikel 6.2 genoemde kosten wijzigen met ingang van de eerste maand na de afrekening, tenzij huurder en verhuurder hier een afwijkende overeenkomst over hebben gesloten.
4. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en het door de huurder betaalde voorschot wordt verrekend tenzij het om een vergoeding gaat voor een fonds, verzekering of voorziening van de verhuurder. Hiervoor geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; Er vindt daarom geen verrekening plaats. Indien het bedrag van de door huurder betaalde voorschotten minder dan € 5,00 lager of minder dan € 2,00 hoger is dan de werkelijk gemaakte kosten, vindt er geen verrekening plaats.
5. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, danwel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en de daarbij behorende gewijzigde voorschotbedragen, indien de wijziging zaken en diensten betreft die alleen aan een aantal huurders samen geleverd kunnen worden en tenminste 70% van de 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 over de redelijkheid van het voorstel.

6. Indien niet tenminste 70% is bereikt, is de huurder daarnaast gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, danwel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
 1. Het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat de huurder - in redelijkheid met de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en;
 2. Verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg is gevoerd.

Artikel 7: Verplichtingen van de verhuurder

1. 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 vragen, dan wel voor zover deze uitgaven volgens de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 8: Verplichtingen van de huurder ten aanzien van het gebruik

1. Huurder betaalt de huurprijs voor de woning maandelijks in zijn geheel, bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door de verhuurder aangegeven wijze, bij voorkeur via het bankincassosysteem van verhuurder. Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten - waaronder administratiekosten, kosten voor sommatie, incasso, huuropzegging en rechtskundige bijstand - die verhuurder maakt in geval huurder een bepaling van deze overeenkomst niet nakomt, zijn voor rekening van de huurder.
3. Onverminderd zullen bij niet tijdige huurbetaling door de verhuurder extra kosten, waaronder aanmaningskosten, als buitengerechtelijke incassokosten in rekening worden gebracht voor iedere maandelijkse huurbetaling waarmee de huurder in gebreke blijft.
4. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

5. Bij niet tijdige huurbetaling heeft de verhuurder het recht de ontbinding van de huurovereenkomst, ontruiming van gehuurde, dan wel nakoming te vorderen.
6. Op dit artikel is het vastgestelde incassobeleid van toepassing.

Artikel 9: Verplichtingen van de huurder ten aanzien van het gebruik

1. De huurder zal het gehuurde en daaronder begrepen alle bijbehorende voorzieningen en de eventuele gemeenschappelijke ruimten als een goed huurder en in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming gebruiken en onderhouden en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf bewonen en er zijn exclusieve hoofdverblijf hebben en de woonruimte daadwerkelijk voor hem zelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. De bewijslast ten aanzien van het eigen gebruik ligt bij de huurder.
3. Het is verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk, al dan niet als zelfstandige woning, onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven tenzij hiervoor door de verhuurder voorafgaand hieraan schriftelijk toestemming is gegeven. Ook is tijdelijke onderverhuur zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, met overlegging van identiteitsbewijs, waarop het burgerservicenummer staat vermeld, en een inkomensverklaring van de belastingdienst van onderhuurder. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt verder dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Verhuurder heeft daarnaast het recht om aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 23 van deze voorwaarden.
4. Huurder zal gemeenschappelijke ruimten alleen in overeenstemming met hun bestemming gebruiken en volgens de door verhuurder gegeven of te geven

- aanwijzingen met betrekking tot beheer, onderhoud en medegebruik. Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, auto-onderdelen, (sloop)autos, campers en caravans, handelswaren, gevaarlijke- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook, tenzij dit door verhuurder schriftelijk is toegestaan. Doet huurder dit toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van de huurder.
- Huurder dient vluchtwegen vrij te houden van obstakels;
 - Huurder dient gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen en de achterpaden alleen als voetpad te gebruiken;
 - Huurder dient het achterpad en of de brandgang grenzend aan zijn tuin netjes te onderhouden;
 - Huurder zal recht van overpad verlenen respectievelijk gedogen van en naar woningen van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
5. De huurder zal ervoor zorg dragen, dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt toegebracht door de huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en rondom en/of in de directe omgeving daarvan bevinden. Hieronder wordt eveneens, doch niet uitsluitend, verstaan overlast als gevolg van prostitutie, drugs- of overmatig alcoholgebruik, geluidsoverlast, stankoverlast, (het stallen van) auto's en andere rij- of voertuigen in of buiten het gehuurde. De gedragingen van hen die zich met goedvinden van huurder in het gehuurde bevinden gelden als gedragingen van de huurder zelf. Alle aanspraken van derden terzake de schending van deze verplichting van de huurder zijn voor rekening van de huurder.
 6. Tevens dient de huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, of ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
 7. Het is huurder uitdrukkelijk verboden in het gehuurde strafrechtelijke gedragingen te ontplooien waaronder het gebruiken, vervaardigen en/of verbouwen van drugs, zoals hennep, of andere activiteiten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld, wapens te hebben of te houden waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld. Indien geconstateerd wordt dat van het hiervoor genoemde sprake is, zal verhuurder direct (rechts)

maatregelen nemen. Deze kunnen leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.

8. Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:
 - a) op het dak van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uit maakt te gaan of anderen daartoe de gelegenheid te geven, dan wel voorwerpen, zoals antennes en antenneschotels, te plaatsen of te bewaren op het dak of balkon van gehuurde of tegen gevels of gevelelementen.
 - b) Op of in het gehuurde (ook niet op al bestaande rookkanalen) een allesbrander, hout - of gaskachel of open haard aan te sluiten, of rookkanalen aan te leggen.
 - c) In delen van het gehuurde bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën.
 - d) Wijzigingen aan te (laten) brengen aan de buitenkant, onder andere het buiten schilderwerk, van het gehuurde.
 - e) De bij het gehuurde horende tuin, balkon, loggia, oprit e.d. te gebruiken voor opslag en/of stalling van aanhangers, scootmobielen, caravans, (sloop) auto's, motoren, campers, afval, auto-onderdelen, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook.
9. Huurder dient het gehuurde binnen één maand na ingaan van de huurovereenkomst te voorzien van behoorlijke meubilering en (venster)stoffering. In een appartement of flatwoning dient de vloerbedekking van een zodanige samenstelling te zijn dat hierdoor geen hinder en/of (geluids)overlast voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behalve in sanitaire ruimten is harde vloerbedekking alleen toegestaan indien deze deskundig en met een "zwevende" vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer (isolerende onderlaag: ICO is 10 decibel of meer) en met de wanden. Huurder dient op eerste verzoek van de verhuurder aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarden voldoet.
10. Met het oog op controle door verhuurder op de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden danwel in het verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van de meterstanden en dergelijke zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek en geldige legitimatie in de gelegenheid

stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

11. Huurder zal, dit in zijn eigen belang, meewerken - indien dit noodzakelijk wordt bevonden om de huurovereenkomst in stand te houden en daarin zelf ook een actieve rol innemen bij het inschakelen van een hulpverlenende instelling welke een oplossing kan bieden voor de door de huurder veroorzaakte problemen met betrekking tot een huurachterstand, overlast en/of verloedering, dit in gevolge het OGGz convenant welke is afgesloten met de gemeente waarin hij woont. Onder die voorwaarde kan de huurder, dit in het kader van een tweedekansbeleid een tweede kans worden aangeboden.
12. Huurder dient zich te houden aan de in woon- gebouwen geldende woon- en leefregels
13. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane of dreigende schade, en gebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder hierin zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Artikel 10: Onderhoud voor rekening van huurder

1. Voor rekening van huurder komen de herstellingen, zoals opgenomen in de bijlage die aan deze huurovereenkomst is gevoegd. (A t/m Z lijst)
2. Huurder zal alle te verrichten werkzaamheden vak- kundig moeten uitvoeren en zal hierbij de door over- heid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 11: Glasfonds/Gemeenschappelijke groenvoorzieningen/ Ontstopingsfonds

1. Indien in de huurovereenkomst een vergoeding staat voor glasverzekering/glasfonds, vindt uitvoering van de in artikel 10, lid 1 bedoelde vervanging van glasrui- ten plaats door of in opdracht van verhuurder.
2. Indien in de huurovereenkomst een vergoeding staat voor het onderhoud van tuinen, vindt uitvoering van het in artikel 10, lid 1 bedoelde onderhoud van de voortuin c.q. van de bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke groenvoorziening plaats door de gemeentelijke plantsoendienst, derden of eventu- eel eigen dienst.

3. Indien in de overeenkomst een vergoeding staat voor ontstoppingsfonds, vindt uitvoering van het in artikel 10, lid 1 bedoelde ontstoppen van de closetpotten, vaste wastafels en gootstenen plaats door of in opdracht van verhuurder of eventueel een eigen dienst.
4. De algemene voorwaarden van het Glasfonds en het Ontstoppingsfonds zijn een aanvulling op deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 12: Tuinonderhoud/Erfscheiding

1. Ten aanzien van het in artikel 10, lid 1 bedoelde onderhoud van de tuin moet de huurder de in de volgende leden van dit artikel gegeven aanwijzingen in acht nemen, indien en voor zover artikel 11, lid 2 niet van toepassing is.
2. De tuin gelegen vóór de woning mag alleen worden gebruikt als siertuin met dien verstande, dat bij een hoekwoning als siertuin wordt aangemerkt de grond gelegen buiten de lijnen, getrokken uit de voor- en zijgevel - naar de straatzijde gekeerd - over de volle breedte van het onbebouwde erf.
3. Huurder is verplicht de tuin 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. Van huurder wordt verwacht dat bomen en struiken (coniferen) tijdig gesnoeid worden. In onze 'Richtlijnen Tuinonderhoud' wordt de norm welke Acantus hanteert bij goed tuinonderhoud omschreven. De tuin mag niet worden gebruikt voor opslag van zaken van welke aard dan ook (hieronder vallen onder andere auto's, caravans, aanhangwagens, motoren, meubels en grof vuil). Een auto c.q. motor mag alleen in de tuin worden geparkeerd indien zowel Acantus als de gemeente hiervoor schriftelijke toestemming en vergunning voor hebben gegeven.
4. Indien er door de verhuurder geen afrastering c.q. afscheiding van de voor- en achtertuin is aangebracht, is de huurder hiertoe bevoegd met inachtneming van wat in de leden 5 en 6 is bepaald.
5. De afrastering c.q. afscheiding achter en opzij van de achtertuin moet bestaan uit deugdelijk materiaal met een hoogte zoals in de gemeentelijke verordening en in de 'Richtlijnen Tuinonderhoud' die onderdeel uitmaakt van deze Algemene Huurvoorwaarden staat.
6. De afrastering c.q. afscheiding vóór en opzij van de voortuin mag alleen bestaan uit een levende haag met een hoogte zoals in de gemeentelijke verordening en in de 'Richtlijnen Tuinonderhoud' die onderdeel uitmaken van deze Algemene Huurvoorwaarden, staat.

7. Het in lid 2 bepaalde geldt voor de huurder alleen, indien de daartoe bevoegde instantie het betreffende terrein niet heeft aangemerkt als openbare groen-voorziening.
8. De voorwaarden en sancties bij niet nakomen van artikel 12 zijn vastgesteld in de 'Richtlijnen Tuinonderhoud' die onderdeel uitmaken van deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 13: Schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten

1. De huurders dienen de gemeenschappelijke ruimten in flatgebouwen en etagewoningen en al wat daartoe behoort (deuren, ramen en dergelijke) schoon, sneeuwvrij en ijsvrij te houden.
2. Artikel 13 lid 1 is niet van toepassing indien in de huurovereenkomsten van de afzonderlijke huurders een vergoeding is opgenomen voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 14: Centrale verwarmingsinstallaties

1. Woningen, waarvoor in de huurovereenkomst een vergoeding onder de benaming 'stookkosten' is opgenomen, zijn voor de levering van warmte aangesloten op een gemeenschappelijk centraal ketelhuis, waarvoor de verhuurder zorg draagt met inachtneming van het in de leden 2 en 3 bepaalde.
2. De verhuurder draagt zorg voor de levering van voldoende warmte aan de aangesloten woningen met inachtneming van de bij de installatie van het betrokken ketelhuis gestelde normen en eisen.
3. De verhuurder is bevoegd tijdens de zomermaanden (mei tot en met augustus) de levering van warmte te staken ten behoeve van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Verhuurder zal hierbij overleggen met en zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de betrokken huurders.
4. Zowel de huurder van de woning met een individuele centrale verwarmingsinstallatie als de huurder van een woning, aangesloten op een centraal ketelhuis zal zich dienen te houden aan de volgende richtlijnen:
 - a. hij zal de hem door of vanwege de verhuurder gegeven of te geven bedieningsvoorschriften en aanwijzingen opvolgen;
 - b. hij moet er zorg voor dragen dat bij sterk vriezend weer alle radiatorkranen worden geopend;
 - c. hij zal geen wijziging aanbrengen in de instellingen van de in zijn woning aanwezige radiatorkranen.

Artikel 15: Liftinstallaties

1. Huurder zal de hem door of vanwege de verhuurder gegeven of te geven bedieningsvoorschriften en aanwijzingen opvolgen.
2. Liftinstallaties mogen uitsluitend worden gebruikt voor het vervoer van personen en van normale in koffers, tassen en dozen verpakte goederen. Schade door verkeerd gebruik bij bijvoorbeeld verhuizing zal op de huurder worden verhaald

Artikel 16: Het aanbrengen van veranderingen door huurder

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en/ of toevoegingen aan de binnenkant van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder kunnen opleveren voor verhuurder en/of derden.
2. Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder die aan de buitenkant van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder wijzigingen aan de buitenkant vallen ook het aanbrengen van aanbouwen, opstallen, reclame-uitingen, schotelantennes en verlichtingarmaturen.
3. Verhuurder kan aan zijn onder 16.2 bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
 - De aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen
 - Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt
 - (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid
 - Het onderhoud aan of van de veranderingen
 - 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 huurtijd ongedaan moet worden gemaakt. Alle veranderingen die in strijd met de Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan moeten worden gemaakt door huurder.
4. Huurder is verplicht tot het onderhouden, verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door of in verband met door huurder zelf aangebrachte veranderingen in of aan het gehuurde.

5. Indien huurder er bij het einde van de huurovereenkomst (met goedvinden van verhuurder) voor kiest om in of aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen achter te laten, heeft hij recht op een vergoeding zoals vermeld in de brochure "Klussen in huis".
6. Huurder is verplicht voor eigen rekening door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
7. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 17: Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen onder vermelding van de eventueel hiermee gepaard gaande huurverhoging. 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 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.
4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen echter uitgezonderd.
5. Eventuele vergoedingen naar aanleiding van deze dringende werkzaamheden staan in het Sociaal Statuut welke onderdeel uitmaakt van deze Algemene Huurvoorwaarden. Het Sociaal Statuut is te vinden op de website www.acantus.nl of telefonisch op te vragen.

Artikel 18: Onderhoud en werkzaamheden aan het gehuurde

1. De huurder zal de verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen, die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden, na legitimatie van hun kant in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 uur, tenzij anders overeengekomen met huurder.
5. Door huurder geconstateerde onderhoudsgebreken en/of storingen aan het gehuurde of in de bij het gehuurde behorende apparatuur of installaties, welke als gevolg van deze Algemene Voorwaarden door verhuurder moeten worden hersteld, kunnen mondeling, telefonisch, via e-mail of schriftelijk worden gemeld.
6. Onderhoudsgebreken of storingen, waarvan onmiddellijk herstel voor de huurder noodzakelijk wordt geacht, kunnen in afwijking van het in het vijfde lid bepaalde, telefonisch worden gemeld.
7. De beoordeling van het onmiddellijk herstel berust in laatste instantie bij de verhuurder.
8. Het is huurder niet toegestaan werkzaamheden aan asbesthoudende toepassingen uit te voeren. Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van handelen in strijd met het vorenstaande. Huurder is aansprakelijk voor alle kosten van eventueel noodzakelijk geworden asbestsanering.

Artikel 19: Einde van de huurovereenkomst

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging per iedere dag van de maand beëindigen. De opzegging dient te geschieden via e-mail, of schriftelijk.
2. De door huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt één maand.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder vol jaar, van het huurcontract tot een maximum van zes maanden.
4. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Verhuurder zal bij opzegging de reden(en) van die opzegging vermelden.

5. In geval van overlijden van de huurder - zonder dat op dat moment sprake is van een medehuurder - eindigt de overeenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. In afwijking van het vorenstaande zijn de erfgenamen van de overleden huurder bevoegd de huurovereenkomst te beëindigen middels een schriftelijke opzegging tegen het einde van de eerste maand na het overlijden.
6. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, of beëindiging van het geregistreerd partnerschap 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.
7. Als verhuurder na het einde van de huur tot nieuwe verhuur of eventueel koop wenst over te gaan, dan is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 20: Oplevering van het gehuurde

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving van het gehuurde zijn opgemaakt, dan dient huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat, schoon, vrij van gebreken en met werkende installaties aan verhuurder ter beschikking te stellen.
In woningen met een bouwjaar voor 1994 kan het zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de constructie of dat er asbesthoudende materialen in of aan de woning zijn aangebracht door (een vorige) huurder, in het bijzonder vloerbedekking (vloerzeil). Als huurder van een woning met een bouwjaar van voor 1994 de huurovereenkomst opzegt, is het hem niet toegestaan vloerzeil en/of overige vermoedelijk asbesthoudende materialen te bewerken of te verwijderen, totdat verhuurder hiervoor toestemming geeft.

2. Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder samen het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgesteld, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. 'Indien huurder nalaat hierbij aanwezig te zijn, of weigert, de opleverstaat te ondertekenen, zal het alleen door verhuurster getekende exemplaar van de staat tot bewijs van het nodig herstel en/of andere werkzaamheden strekken'.
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. Zoals: 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 16.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c. Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, ongedaan te maken, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. Huurder mag door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich (in overeenstemming met artikel 5) bij het begin van de huur bevond.
4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
5. In het geval 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. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Dit is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits hij deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld.

Artikel 21: Aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

1. 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.
2. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht en een gevolg is van een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenkant van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is ten opzichte van de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.

Artikel 22: Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

1. Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van een verplichting, welke in gevolge 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.
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 wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert indien hij een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming van artikel 6:96 leden 2 t/m 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten worden

berekend volgens artikel 2 van het Besluit Vergoedingen voor Buitengerechtelijke Incassokosten, waarbij tenminste het in dit besluit opgenomen minimumbedrag van 40,- verschuldigd zal zijn. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijke persoon, dan is deze persoon direct, vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd van 15% van de verschuldigde hoofdsom met een minimum van € 75,- voor de buitengerechtelijke incassokosten.

Artikel 23: Boetebeding

In geval van niet-nakoming door huurder van één of meer van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomsten/of deze Algemene Huurvoorwaarden, is hij aan verhuurder verschuldigd een direct opeisbare boete ter hoogte van twee maal de op dat moment geldende kale maandhuur, die huurder krachtens de huurovereenkomst aan verhuurder is verschuldigd en € 500,- voor iedere (volgende) dag dat huurder in gebreke blijft, een en ander onverminderd het recht van verhuurder om nakoming te verlangen en/of (aanvullende) schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

Artikel 24: Belastingen en andere heffingen

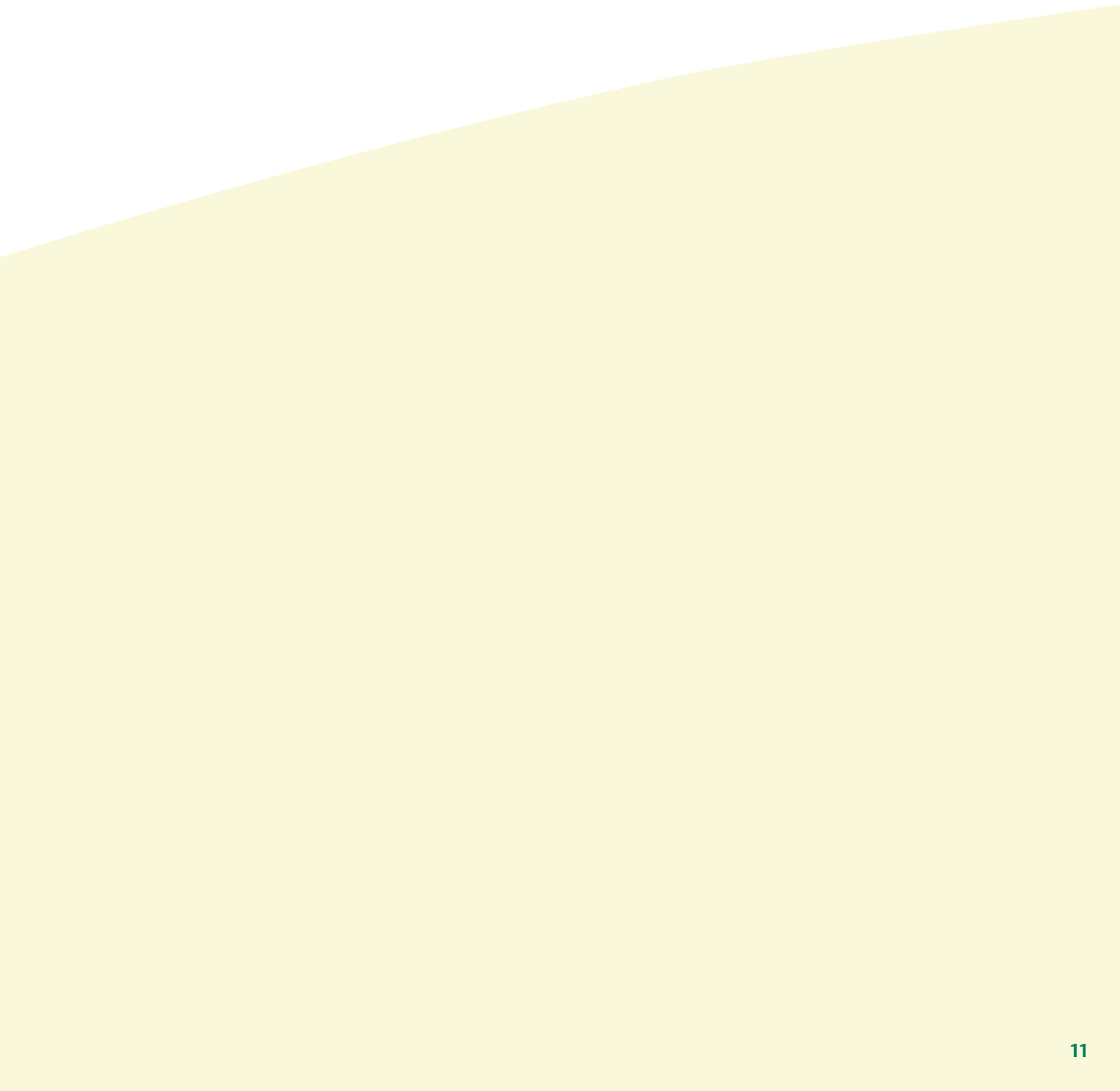
Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- 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 die het gehuurde en/of zaken van huurder betreffen;
- Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere Milieuwet alsmede de rioolheffing. Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan de verhuurder worden voldaan.

Artikel 25: Slotbepalingen

1. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onaangetaast. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt 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.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht voorschriften over het gebruik die uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeien in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
3. Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie voor het gehuurde aan te gaan met een of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst met betrekking tot van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. De huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers terzake.
4. De 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.

Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld en goedgekeurd bij besluitnummer 11-2014-84 d.d. 25 november 2014



Aquapark 7
9641 PJ Veendam
Postbus 110
9640 AC Veendam

T 0900 - 8400
E info@acantus.nl
I www.acantus.nl

