

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

vanaf 1 september 2016

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

van Mercatus te Emmeloord, vanaf 1 september 2016

Toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 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/haar en voor de andere huurders uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
- 2.3 De huurprijs, de servicekosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurders gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurders het volledige bedrag van de huurprijs, de servicekosten, de waarborgsom en nakoming van alle overige verplichtingen verschuldigd die voor hem/haar en voor de andere huurders uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst te doen eindigen moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders geschieden. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders.
- 2.5 Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De ter beschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, indien dit geen werkdag is zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag na de ingangsdatum ter beschikking gesteld worden.
- 3.2 Voor 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 omschrijving. Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart huurder een exemplaar van deze ondertekende beschrijving ontvangen te hebben.

Waarborgsom en servicekosten

Artikel 4

- 4.1 De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van huurder als bedoeld in artikel 11 van deze Algemene Huurvoorwaarden inzake oplevering van het gehuurde.

- 4.2 Verhuurder zal de waarborgsom, eventueel verminderd (of vermeerderd) met hetgeen verhuurder nog aan huur te vorderen heeft (of te betalen heeft), uiterlijk één maand na het einde van de huurovereenkomst betalen.
- 4.3 Huurder betaalt maandelijks, indien overeengekomen in de huurovereenkomst, een voorschotbedrag met betrekking tot 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 huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door verhuurder met huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds of verzekering.
- 4.4 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in lid 3 van dit artikel bedoelde overzicht door verhuurder is verstrekt.
- 4.5 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en/of diensten, alsmede een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en/of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en/of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en/of tenminste 70% van de huurders die het betreft met deze wijziging heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechtbank te Lelystad vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 4.6 Indien niet met tenminste 70% van de huurders overeenstemming is bereikt in de zin van lid 5 van dit artikel, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en/of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken en/of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:
- a. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, bijvoorbeeld in het geval van ingrijpende en onvoorziene omstandigheden aan de zijde van verhuurder,
en
 - b. verhuurder huurder over de wijziging tenminste één maand voor de ingangsdatum heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

Algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van 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, de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

Te betalen prijs

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel in euro's, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Huurder stemt erin toe dat de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel door verhuurder langs automatische weg via een incassomachtiging wordt geïncasseerd. Voor

ingang van de huurovereenkomst dient deze machtiging in het bezit te zijn van verhuurder. Indien de maandelijkse huurbetalingen anders dan door middel van een automatische incasso plaatsvinden, is verhuurder gerechtigd hiervoor kosten in rekening te brengen, voor zover verhuurder kan aantonen dat dit werkelijke kosten zijn. Op 1 januari 2016 bedragen deze kosten per betaling € 0,75. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is zij wettelijke rente verschuldigd.

6.2 Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 BW.

Bewoning

- 6.3 Huurder zal het gehuurde bewonen en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, waaronder mede verstaan moet worden dat huurder ervoor zorg draagt dat aan omwonenden geen overlast of hinder op welke wijze dan ook wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, onderhuurders, huisdieren of door derden die zich in of bij het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurovereenkomst uitsluitend voor zichzelf en voor leden van zijn huishouding als woonruimte bewonen en in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijfplaats hebben. Het is huurder niet toegestaan elders dan in het gehuurde te verblijven gedurende een periode langer dan zes weken. Indien huurder 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, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden, op huurder.
- 6.5 Huurder zal de woning binnen zes weken na ingaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk bewonen.
- 6.6 Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan derden of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde geheel of gedeeltelijk op internet (bijvoorbeeld via Airbnb) of anderszins aan derden te huur of voor gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan onder vermelding van de naam van de onderverhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. In ieder geval blijft immer op huurder de verplichting rusten om het gehuurde zelf te blijven bewonen. Voor ongeoorloofde onderhuur of bewoning geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,-- te vermeerderen met € 100,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 25.000,--.
- 6.7 Een persoon is lid van de huishouding van huurder indien er ten opzichte van huurder sprake is van een familiale relatie in de eerste graad, huwelijk, geregistreerd partnerschap of een duurzame affectieve relatie. Het gehuurde mag naast huurder en leden van zijn haar huishouding alleen bewoond worden door andere personen, indien Mercatus voorafgaand aan deze bewoning daartoe schriftelijk toestemming verleent. In geval van bewoning door anderen dan huurder of leden van zijn/haar huishouding geldt evenwel te allen tijde dat maximaal drie (3) personen het gehuurde mogen bewonen. Huurder is ermee bekend dat ingeval van bewoning door anderen dan huurder of leden van zijn haar huishouding de beleidsregel arbeidsmigranten van de gemeente Noordoostpolder van toepassing kan zijn en dat huurder dient te voldoen aan de bepalingen in die beleidsregel. Huurder realiseert zich dat schending van dit artikel ontruiming van de woning en ontbinding van de huurovereenkomst met zich mee zal brengen.
- 6.8 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten worden ruimten verstaan zoals trappenhuizen, liften, kelders,

zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, achterpaden, brandgangen voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- 6.9 Huurder dient 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 jegens huurder, die bijvoorbeeld kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.10 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering en op eigen naam zorgdragen voor afsluiting van een afdoende dekkende inboedelverzekering. De woonruimte wordt door huurder voorzien van meubilering en stoffering, welke volgens algemeen geldende normen noodzakelijk is om de woonruimte het hoofdverblijf te laten zijn. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluidsdemping is en dat omwonenden geen overlast ervaren als gevolg van geluid dat doorklinkt door de vloerbedekking. Het is verhuurder toegestaan om huurder te verbieden harde vloerbedekking aan te brengen.

Activiteiten in strijd met de Opiumwet/Wetboek van Strafrecht

- 6.11 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen, knippen, op te slaan dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet of het Wetboek van Strafrecht strafbaar zijn gesteld, waaronder mede begrepen het maken, verhandelen en/of opslaan van middelen die krachtens de Opiumwet verboden zijn. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk 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,--. Het is huurder bekend dat handelingen in strijd met dit artikellid, kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

Schotels, antennes, camera's

- 6.12 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming in, bij, aan of om het gehuurde antennes, schotels, camera's of andere geluids- en/of beeldopnemende apparatuur te plaatsen tenzij verhuurder hier uitdrukkelijk schriftelijk toestemming voor heeft gegeven. Verder is het verhuurder toegestaan om aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden te verbinden.

Gemeenschappelijke toegangspaden

- 6.13 De gemeenschappelijke toegangspaden mogen alleen als voetpad worden gebruikt, tenzij door verhuurder schriftelijk toestemming is verleend tot een ander gebruik van deze paden. De gemeenschappelijke toegangspaden dienen vrij gehouden te worden.

Huisdieren

- 6.14 Het is huurder niet toegestaan huisdieren te houden die in welke vorm dan ook overlast bezorgen, zoals bijvoorbeeld een haan, bijen en duiven zulks geheel ter uitsluitende beoordeling van verhuurder. In ieder geval is het niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder per woning meer dan drie honden of drie katten of zes andersoortige huisdieren te houden. Afhankelijk van de omstandigheden en/of de woonsituatie kan het maximaal toegestane aantal huisdieren van drie of zes, ook op minder worden vastgesteld door verhuurder, zulks geheel en uitsluitend ter beoordeling van verhuurder. Daarnaast mag het gehuurde niet worden gebruikt als kennel, mag in of rond het gehuurde niet gefokt worden en mag in het gehuurde geen duiventil worden geplaatst. Huisdieren mogen niet in het gehuurde, daaronder mede begrepen de tuin, behoeftes doen en/of uitgelaten worden.

Beroep of bedrijf

- 6.15 Huurder zal het gehuurde zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder niet gebruiken of laten gebruiken voor het uitoefenen of het doen uitoefenen van een beroep of bedrijf.

Tuinen, erfafscheiding, achterpaden

- 6.16 Huurder dient zijn tuin als sier- en/of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het uitsluitende oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden, waaronder ook begrepen de burens, kunnen veroorzaken.
- 6.17 Het is verboden in de tuin auto's en/of andere motorvoertuigen en/of caravans te parkeren of te stallen.
- 6.18 Huurder zal geen klimplanten laten groeien tegen het gehuurde.
- 6.19 Huurder is verplicht tot het onderhoud van de tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van het gehuurde: de aanleg van de tuin en/of erf en het aanbrengen van een erfafscheiding, met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van aarde;
 - het regelmatig maaien van gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid en opschietende bomen in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen;
 - het vervangen of verwijderen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van (houten) erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van (houten) erfafscheidingen;
 - als erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: de erfafscheiding regelmatig verven en/of beitsen. Bij het (opnieuw) plaatsen van schuttingen dient huurder gebruik te maken van daartoe geëigend en deugdelijk materiaal.
- 6.20 Huurder is verplicht gemeenschappelijke ruimten, tuinen, achterpaden en beplanting die direct gelegen zijn aan het gehuurde goed te onderhouden, zoals hij ook verplicht is te doen ten aanzien van zijn eigen tuin. Hiertoe zal huurder samen met andere huurders afspraken maken en deze afspraken op gepaste en tijdige wijze nakomen, doch huurder is hoofdelijk verplicht tot nakoming van deze bepaling.
- 6.21 Huurder zal ervoor zorgdragen dat beplanting geen schade en/of overlast oplevert voor derden, waaronder ook begrepen de burens. Huurder zorgt ervoor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt ook voor door huurder zelf aangebrachte beplanting als voor het ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst in de tuin aanwezige beplanting. Het is huurder niet toegestaan binnen een bepaalde afstand van de erfafscheiding bomen, heesters en/of heggen te planten. Deze afstand bedraagt voor bomen twee meter, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor heesters en heggen een halve meter. Hetzelfde geldt voor de afstand tussen boom, heester en/of heg en de gevel van de woning en/of schuur van huurder.
- 6.22 Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huurovereenkomst op kosten van huurder bomen en/of hoogopschietende of overlast veroorzakende beplanting (laat) verwijderen. Dit geldt ook voor beplanting die reeds aanwezig was ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst.

- 6.23 Huurder zal zowel de tuin als ook de verdere woonomgeving (waaronder ook wordt gerekend de directe omgeving van het gehuurde, trappenhuizen, portalen en galerijen) op generlei wijze (laten) vervuilen, bekladden of bouwmaterialen, grond, huisraad, wandelwagen, fietsen, motorvoertuigen e.d. (laten) plaatsen.

Tuincontrole

- 6.24 Verhuurder is bevoegd periodiek (tuin)controles uit te voeren of te laten uitvoeren die erop gericht zijn om te controleren of huurder de bepalingen van de leden 15 tot en met 22 van dit artikel van deze Algemene Huurvoorwaarden correct naleeft.
- 6.25 Indien verhuurder constateert dat huurder de verplichtingen zoals genoemd in de leden 16 tot en met 23 niet of niet correct nakomt, zal huurder een termijn krijgen van veertien dagen om alsnog aan deze voornoemde bepalingen te voldoen. Indien huurder binnen de daartoe gestelde termijn niet alsnog aan zijn/haar verplichtingen voortvloeiende uit de leden 16 tot en met 23 van dit artikel voldoet, is verhuurder gerechtigd om op kosten van huurder een hovenier of een andere derde in te schakelen om werkzaamheden in de tuin of in de verdere woonomgeving van het gehuurde te verrichten teneinde een verzorgde indruk te realiseren.

Auto's, motoren en fietsen

- 6.26 Het is huurder niet toegestaan om in, om of bij het gehuurde sloop- en/of sleutelactiviteiten aan auto's, motoren en/of overige motorvoertuigen te verrichten.

Kunststof kozijnen

- 6.27 Het is huurder niet toegestaan te boren of te spijkeren in de kunststof kozijnen, dan wel op andere wijze de kunststof kozijnen te beschadigen. Ook het overschilderen van kunststof kozijnen is niet toegestaan.

Verwijdering roerende zaken

- 6.28 Verhuurder is na het verstrijken van een daartoe gestelde termijn aan huurder om alsnog aan de verplichtingen tot het verwijderen die voortvloeien uit deze Algemene Huurvoorwaarden te voldoen, gerechtigd om roerende zaken die in strijd met deze Algemene Huurwaarden geplaatst zijn in, aan of op het gehuurde, waaronder ook begrepen moeten worden caravans, aanhangwagens, auto's, fietsen, camera's, schotelantennes, op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen.

Voorkoming en melding dreigende schade en gebreken

- 6.29 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/of vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Toelaten verhuurder

- 6.30 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, daaronder ook mede begrepen de tuincontrole, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden en/of controle van meterstanden e.d., verplicht huurder zich verhuurder in het gehuurde en/of tuin toe te laten. Onder verhuurder wordt in dit kader mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. Huurder kan van bedoelde personen een deugdelijke legitimatie verlangen.

Beëindiging huurrecht/mededeling

- 6.31 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding en/of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijk beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft men tegenover verhuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze medehuurder verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.
- 6.32 Huurder dient verhuurder toegang tot de kruipruimte te verlenen. Huurder dient de toegang tot de kruipruimte vrij te houden en het mogelijk te maken dat deze kruipruimte bereikbaar is.
- 6.33 In gevallen waarin deze Algemene Huurvoorwaarden niet voorzien, beslist verhuurder.

Herstellingen door huurder

Artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, waarbij onder kleine herstellingen in ieder geval, doch niet limitatief, verstaan moet worden de herstellingen en werkzaamheden zoals genoemd in de "Onderhoudswijzer".
- 7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid en/of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor eventuele schade die het gevolg is van niet deugdelijke uitvoering van kleine herstellingen en/of de door huurder uitgevoerde werkzaamheden.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

- 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 en/of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden en/of renovatie.
- 8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel en/of gedeeltelijk wil renoveren, zal verhuurder 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 verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, de rechter om een oordeel gevraagd heeft over de redelijkheid van het voorstel, is huurder hieraan gehouden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 8.4 De bedoelde werkzaamheden vinden plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd. De werkzaamheden vinden plaats na voorafgaande aankondiging van het tijdstip en de werkdag, tenzij er sprake is van een spoed-/overmachtsituatie.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten en zonder beschadigingen weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder

voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

9.2 Verhuurder kan aan zijn toestemming, zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze Algemene Huurvoorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

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

Naar aanleiding van een verzoek om toestemming, zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze Algemene Huurvoorwaarden, maakt verhuurder het volgende schriftelijk kenbaar aan huurder:

- g. de verandering of toevoeging mag aan het einde van de huur blijven zitten, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (goedgekeurd);
- h. de verandering of toevoeging mag alleen blijven zitten bij overname door de volgende huurder en als er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden (goedgekeurd, onder voorwaarden overdraagbaar);
- i. de verandering of toevoeging moet aan het einde van de huur door huurder ongedaan worden gemaakt (goedgekeurd, niet overdraagbaar);
- j. de verandering of toevoeging is niet toegestaan (niet goedgekeurd).

Indien de verandering of toevoeging mag blijven zitten bij vertrek uit de woning, geeft verhuurder bij het verlenen van de toestemming aan of een vergoeding zal worden verstrekt. Deze vergoeding is gerelateerd aan de waarde van de wijziging en de afschrijvingstermijn en wordt niet verstrekt indien de afschrijvingsperiode is verstreken en/of de staat van onderhoud dit niet rechtvaardigt. Indien verhuurder niets aangeeft over een vergoeding, zal er geen vergoeding verstrekt worden.

9.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder of de overnemende huurder. Huurder ontvangt dan van verhuurder geen vergoeding.

9.4 Huurder is verplicht op eigen kosten tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen en/of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht of door huurder zijn overgenomen van een vorige huurder.

9.5 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, de door hem aangebrachte of van een vorige huurder overgenomen veranderingen en/of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit of noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden, of bij einde van de huurovereenkomst.

9.6 Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht of die huurder heeft overgenomen van een vorige huurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt van door huurder zelf aangebrachte of overgenomen veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van huur

Artikel 10

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij (aangetekende) brief of deurwaardersexploot. De huurovereenkomst mag ook elektronisch via het klantenportaal van verhuurder worden opgezegd doch de opzegging heeft in dat geval pas rechtskracht wanneer deze opzegging schriftelijk vanuit de zijde van verhuurder bevestigd is en huurder daarnaast bij of tijdens de inspectie als nog voor de opzegging tekent.

- 10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzegtermijn van minimaal 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. De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijke Wetboek genoemde gronden.
- 10.4 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden de gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

- 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 huurder het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens en voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt, zulks ter beoordeling van verhuurder door middel van een inspectie. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
- 11.2 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid zal een inspectierapport worden opgemaakt, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door of namens huurder en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel indien huurder deze herstelwerkzaamheden niet (juist) uitvoert. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.
- 11.3 Verhuurder let bij de inspectie onder andere, doch niet limitatief, op de volgende zaken:
- achterstallig onderhoud met betrekking tot kleine herstellingen;
 - de staat van de woning;
 - gebreken en/of schade in of aan de woning;
 - de staat van de tuin, inclusief voorzieningen;
 - aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
- In het inspectierapport wordt voor de omschreven (herstel)werkzaamheden tevens een indicatie gegeven van de kosten van herstel indien huurder deze herstelwerkzaamheden niet (juist) uitvoert. Aan de hand van deze schatting van kosten kan huurder zelf bepalen welke kosten voor zijn rekening komen als de betreffende werkzaamheden niet door huurder, maar door verhuurder moeten worden uitgevoerd. De vermelde prijzen betreffen uitdrukkelijk een indicatie, verhuurder is gerechtigd om de werkelijke kosten bij huurder in rekening te brengen indien huurder de werkzaamheden niet zelf uitvoert, ook wanneer de werkelijke kosten hoger zijn dan de genoemde prijzen in het inspectierapport.
- 11.4 Bij oplevering van de woning wordt onder andere het volgende niet geaccepteerd door verhuurder, en dient huurder te herstellen en/of te verwijderen:
- beschadigingen, veranderingen of het ontbreken van onderdelen welke tot de vaste inventaris van de woning behoren, zoals kozijnen, deuren, keukenkastjes, aanrechtblok, sanitair, schakelmateriaal, beglazing, hang-en-sluitwerk, sleutels, installatiematerialen en toebehoren;
 - wandbekleding die niet direct overhangbaar of afweekbaar is zoals granol, structuurverf, vezelbekleding, kurk, jutebehang, vinylbehang, sierpleister, scan, steenstrips, kunst-

- stof- en/of houten schroten en/of op andere wijze aangebracht reliëf. De wanden moeten glad worden opgeleverd, zodat deze direct behangen of gesausd kunnen worden;
- c. wandbekleding welke is beschadigd of overmatig is vervuild (bijvoorbeeld door nicotine), is voorzien van teksten, leuzen en/of op andere wijze is beklad;
 - d. slecht of niet uitgevoerde werkzaamheden welke op grond van het Besluit Kleine Herstellingen door huurder uitgevoerd moeten worden;
 - e. beschadigingen aan en/of het onderbreken van wand-, vloer- en/of plafondafwerkingen, zoals stucwerk, spackwerk, tegelwerk, cement dekvloeren, granito vloeren, etc.;
 - f. niet verwijderde haken, schroeven, pluggen en/of spijkers in wanden, plafonds, deuren, kasten etc.;
 - g. schilderwerk aangebracht op afgewerkte materialen zoals aanrechtblok, keukenkastjes, sanitair, schakelmateriaal, hang-en-sluitwerk, balkonvloeren en/of wanden met schoon metselwerk;
 - h. slecht of ondeskundig aangebracht schilderwerk;
 - i. plafonds, wanden in andere dan lichte (pastel)kleuren, welks ter beoordeling van de opzichter van verhuurder;
 - j. plakplaatjes, stickers, plakplastic, posters en/of beschadigingen op schilderwerk, deuren, kasten, aanrechtblok, wandtegels, etc.;
 - k. kattenluiken.
- 11.5 Ten aanzien van de door huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en/of 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 wordt ondermeer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën, e.d.;
 - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2 van deze Algemene Huurvoorwaarden door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - c. huurder is verplicht om veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - d. huurder is gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan te maken, mits huurder daarmee het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
- 11.6 Na de inspectie heeft huurder de gelegenheid de werkzaamheden vermeld in het inspectierapport uit te (laten) voeren. Indien huurder wenst, kan hij bij verhuurder een eindinspectie aanvragen, welke wordt gehouden op uiterlijk de laatste huurdag. De kosten van het laten plaatsvinden van een eindinspectie, komen voor rekening van huurder. Huurder dient voor een eventuele eindinspectie een afspraak bij verhuurder te maken minimaal zeven dagen voor afloop van de huur overeenkomst. Als bij deze eindinspectie nog zaken worden aangemerkt als niet-aanvaardbaar, dan heeft huurder nog een laatste gelegenheid voor afloop van de huurovereenkomst om deze werkzaamheden zelf ter hand te nemen en voorkomt hij mogelijk dat verhuurder bij huurder kosten van herstel in rekening brengt.
- 11.7 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot ontruiming of eventueel ongedaanmaking 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 verplicht deze werkelijke kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder komt voor zijn rekening.

Indien blijkt dat de waarborgsom en een teveel betaalde huur niet toereikend is om de nog ten laste van huurder komende kosten daarmee te verrekenen, dan zal huurder binnen veertien dagen na ontvangst van de eindafrekening dit bedrag voldoen door overschrijving op de rekening van verhuurder.

- 11.8 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. Het is verhuurder toegestaan deze zaken te verkopen of te laten vernietigen. Alle kosten van verwijdering, verkoop of vernietiging van de zaken zijn voor rekening van huurder.
- 11.9 Het in het vorige lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgend huurder, mits verhuurder van deze overdracht schriftelijk in kennis is gesteld voordat de huurovereenkomst is beëindigd. Indien gewenst kan de vertrekkende huurder over de nieuwe huurder informatie verkrijgen van de verhuurder, dit onder voorwaarde dat de nieuwe huurder hiermee heeft ingestemd. Er wordt van de vertrekkende huurder verwacht dat deze op het tijdstip van het einde van de huurovereenkomst de eventueel over te dragen zaken met de nieuwe huurder heeft geregeld. Als officieel document van de schriftelijke overdracht dient het aan de vertrekkende huurder verstrekte overnameformulier ingevuld en ondertekend te zijn. Een kopie van het ingevulde en ondertekende overnameformulier dient de vertrekkende huurder aan verhuurder te overhandigen voordat de huurovereenkomst is beëindigd. Op dit overnameformulier kunnen de vertrekkende en de nieuwe huurder de afspraken over de overname vastleggen. Verhuurder is uitdrukkelijk geen partij bij de overname van zaken van de vertrekkende huurder naar de nieuwe huurder.

Aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door of namens een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor zijn eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.
- 12.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon en/of aan zaken van huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door verzakkingen, vochtproblemen, aanwezigheid van asbest, 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 krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en/of verhuurder

Artikel 13

- 13.1 Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst en/of deze Algemene Huurvoorwaarden op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke/buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de in verzuim verkerende partij.
- 13.2 Indien één van de partijen een uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet volledig en stip op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldatum in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd en indien deze partij een

zakelijk huurder betreft, de wettelijke handelsrente. Daarnaast is huurder die natuurlijk persoon is, in verzuim verkeert een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inacht neming van artikel 6:96 leden 2 t/m 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit Vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten. Indien huurder die in verzuim verkeert, geen natuurlijk persoon is of een natuurlijk persoon is die handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt, zulks met een minimum van € 250,-- vermeerderd met het geldende btw-percentages.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

- 14.1 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:
- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
 - b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
 - c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en een bijdrage zuiveringskosten afvalwateren aanslagen op heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing;
 - d. wanneer de huurder wordt afgesloten van elektra, water en gas en de woning muteert, dan zijn de kosten voor een nieuwe aansluiting bij de netbeheerder voor rekening van de vertrekkende huurder.
- 14.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies en/of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

- 15.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter waarde van 10% van de dan geldende huurprijs per kalenderdag te betalen met een maximum van € 25.000,--. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Overige bepalingen

Artikel 16

- 16.1 Indien huurder niet aanwezig is in het gehuurde op het overeengekomen of aangekondigde tijdstip, bijvoorbeeld in het kader van het laten plaatsvinden van een inspectie bij beëindiging van de huurovereenkomst, of het uitvoeren van de werkzaamheden in of om het gehuurde, wordt huurder een uur van het op dat moment geldende uurloon van de opzichter in rekening gebracht.
- 16.2 Indien een deel van de huurovereenkomst en/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 overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- 16.3 Indien 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 reglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaren na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 16.4 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 met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 16.5 De stroomvoorziening in bergingen en algemene ruimten van woongebouwen is niet bestemd voor privédoeleinden, zoals vriezers en opladen van elektrische auto's en/of elektrische fietsen.
- 16.6 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. Dit beleid wordt mede vastgelegd door verhuurder in folders en/of andere informatiebrochures die verhuurder plaatst op haar website en die voor huurder raadpleegbaar zijn.



Bezoekadres
Nijverheidstraat 10
Emmeloord

Correspondentie
Postbus 20
8300 AA Emmeloord

Tel. 0527 - 63 55 00

E-mail info@mercatus.nl
Internet www.mercatus.nl

samen wonen