

Algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte van Thuisvester, Prins Hendrikstraat 41, 4941 JT Raamsdonksveer.

Artikel 1.

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.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Meer dan één huurder

Artikel 2.

1. De in de aanhef van 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 de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3.

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan de huurder ter beschikking stellen.
2. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een inspectierapport vastleggen:
 - de staat van het gehuurde en de daarbijbehorende voorzieningen;
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
3. Voor zover op de in het tweede lid bedoelde beschrijving niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder binnen een maand na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van alsnog door hem geconstateerde gebreken.
4. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4.

1. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot bijkomende kosten, alsmede een bijdrage aan de glasverzekering.
2. Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het derde lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
3. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar voor 01 juli een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende levering en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
4. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, (a) indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en (b) tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd en (c) het belang van de verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van hem in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevergd kan worden van de verandering af te zien en (d) verhuurder tijdig huurder en/of bewonerscommissie in het betreffende complex, of een gedeelte daarvan, geïnformeerd en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
5. Indien de huurder een of meer in dit artikel bedoelde leveringen en diensten wil veranderen verklaart verhuurder zich bij voorbaat daarmee akkoord, mits (a) tenminste 70% van de huurders in het gebouw of complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd en (b) de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden gerealiseerd en (c) het belang van de huurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat van de verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, gevergd kan worden aan de verandering mee te werken.
6. In de gevallen bedoeld in de leden 4 en 5 van dit artikel verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met de daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten van het maandelijks voorschotbedrag hierop, voor zover deze verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De verhoging van het voorschotbedrag zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de veranderingen zijn ingegaan.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 5.

1. Verhuurder is verplicht de woning in goede staat van onderhoud te houden.
2. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen. Voornoemd verlangen dient de huurder overeenkomstig de in navolgend artikel beschreven wijze van melding van gebreken schriftelijk aan de verhuurder kenbaar te maken, binnen een termijn van 72 uur na ontdekking van het gebrek resp. de klacht.
3. Verhuurder zal de huurder tijdig informeren over plannen voor groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten. De verhuurder zal hierover overleggen met huurder of, indien aanwezig, de huurdervertegenwoordiging van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
5. De verhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast van de uit te voeren werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt wordt.
6. Voor rekening van huurder komen in ieder geval de kleine herstellingen, zoals opgenomen in het besluit kleine herstellingen dat onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst en is aangehecht aan de Algemene huurvoorwaarden als bijlage 1.
7. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Verplichtingen huurder

Artikel 6.

1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand waarop deze betaling betrekking heeft door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien huurder de betaling als bedoeld in lid 1 van dit artikel contant wenst te voldoen, zal verhuurder voor de administratieve handelingen die dit meebrengt een bedrag van € 5,- voor iedere betaling in rekening brengen, (dit bedrag zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens).

Artikel 7.

1. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte, eventueel zoals gespecificeerd in de huurovereenkomst, zoals het een goed huurder betaamt.
2. Huurder dient het gehuurde te meubileren en gemeubileerd te houden. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en de leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdblijf hebben. Hij zal het gehuurde waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming die daaraan is gegeven in de huurovereenkomst, gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, dakterrassen enz. voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
3. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
4. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane danwel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde, onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
5. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van namen en geboortedatum van onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder zoals hiervoor bedoeld, 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, op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op contractuele boete als bedoeld in de huurovereenkomst en/of deze Algemene huurvoorwaarden. Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning en /of overlast ontstaat, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming voor onderhuur is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

6. Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, dan wel in het gehuurde handelingen te verrichten /activiteiten te ontplooiën welke in strijd zijn met de wet en/of gevaren met zich meebrengt voor huurder zelf, de medehuurders, het gehuurde en /of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder gehuurde wordt tevens de gemeenschappelijke ruimte begrepen.
7. Het is huurder verder verboden om zonder toestemming van verhuurder:
 - andere personen bij zich te laten inwonen dan voor wie de woning is verhuurd;
 - de woning, de bijbehorende schuur, bergruimte, garage of perceel geheel of een deel daarvan als winkel, opslag of werkplaats anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik te gebruiken;
 - andere dieren te houden dan vogels in kooien, 1 hond, 1 kat, of 1 hond en 1 kat;
 - in het algemeen werkzaamheden te verrichten welke schade aan de woning ten gevolge kan hebben.
8. De in het vorige lid vereiste toestemming dient schriftelijk bij de verhuurder te worden aangevraagd.
9. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
10. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.
11. Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht 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 omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 8.

1. Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor opslag van zaken, van welke aard ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d.
2. Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
3. Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering en /of rolluiken aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

Artikel 9.

1. In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder

in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

2. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
3. Huurder zal alle noodzakelijke onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.
4. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie van hun kant in het gehuurde toelaten.
5. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 07.30 - 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
6. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.
7. Wanneer in, op, aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade aan of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
8. Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (eerdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

Artikel 10.

1. Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort, zullen huurder en diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven en nog te geven door of namens de verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
2. Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een serviceabonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Artikel 11.

1. Indien het gehuurde is of wordt aangesloten op een gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie -of radioprogramma 's, is het huurder niet geoorloofd eigen (schotel)antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
2. Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Artikel 12.

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten 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 de verhuurder nodig.
2. de verhuurder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

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

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

3. Met betrekking tot voornoemde veranderingen en toevoegingen dient de huurder zich te conformeren aan het bepaalde in het reglement Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), zoals door verhuurder is opgesteld en als bijlage 1 aan deze Algemene huurvoorwaarden is gehecht.
4. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
5. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
6. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
7. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 13.

1. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, zodanig dat de einddatum komt te liggen op een werkdag. De opzegging geschiedt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hem daartoe te bepalen datum.
5. Indien huurder:
 - in verzuim is de huurprijs en/of de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten op de gestelde tijdstippen te voldoen;
 - het gehuurde te zijner tijd verlaat;
 - in verzuim is enige andere verplichting op grond van de overeenkomst na te komen;
 - enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
 - faillissement aanvraagt;
 - in staat van faillissement wordt verklaard;
 - de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest,
 heeft verhuurder met inachtneming van het daaromtrent in de wet bepaalde, het recht de huurovereenkomst (tussentijds) op te zeggen of te vorderen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden.

6. Huurder is gehouden aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interessen als gevolg van een in 16.5 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement of surséance van betaling.
7. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle (buiten)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 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.
8. 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 respectievelijk die gelegenheden zal een inspectierapport worden opgemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Inspectie

Artikel 14.

1. Nadat een huuropzegging door verhuurder is ontvangen, zal door verhuurder aan huurder een tijdstip worden bekend gemaakt waarop gezamenlijk een vóórinspectie van de op te leveren woning zal plaatsvinden. Bij de inspectie zal in een rapport worden vastgelegd welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Huurder heeft daarop tot de definitieve oplevering van de woning de gelegenheid om genoemde werkzaamheden uit te voeren. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie en/of het rapport niet wenst te ondertekenen, worden de daarin weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist aangenomen, behoudens tegenbewijs door huurder.
2. Bij de voorinspectie zal tussen huurder en verhuurder een tijdstip worden bepaald waarop de woning door huurder zal worden opgeleverd aan verhuurder en de eindinspectie kan plaatsvinden.
3. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport eindinspectie vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
4. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van zowel de inspectierapporten van de vóór- en eindinspectie.
5. Indien bij de eindinspectie wordt geconstateerd dat de in het rapport van de voorinspectie reeds genoemde herstelwerkzaamheden, die noodzakelijk waren om het gehuurde in goede staat te brengen niet blijken te zijn uitgevoerd door huurder, dan wordt aangenomen dat er reeds een redelijke termijn aan huurder was gegeven om genoemde werkzaamheden uit te voeren. Op grond daarvan wordt er geen gelegenheid meer aan huurder gegeven om genoemde werkzaamheden alsnog uit te voeren.
6. Indien bij de eindinspectie wordt geconstateerd dat er nog herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen, die in het rapport van de voorinspectie niet werden aangegeven omdat deze ten tijde van de voorinspectie niet noodzakelijk waren of niet werden/konden worden geconstateerd, dan zal de verhuurder indien dat mogelijk is in verband met de door hem gemaakte afspraken met de volgende huurder van de woning, de huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het eindinspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
7. Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectie rapport weergegeven onderhouds -of herstelwerkzaamheden, dan is verhuurder gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na ontruiming van de woonruimte aan het

licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen, of voor het eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

8. Over die tijd (de tijd die met de uitvoering van de bedoelde reparaties en het achterstallige onderhoud is gemoeid), gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd berekend van de laatst gestelde huurprijs en vergoeding wegens bijkomende levering en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten.
9. Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, na verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds op kosten van huurder worden verwijderd, tenzij verhuurder door middel van het overnameformulier zoals vermeld in artikel 14 lid 3 kenbaar is gemaakt dat de opvolgend huurder de zaken heeft overgenomen.
10. Verhuurder is gerechtigd om, indien tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen en alle door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

Oplevering

Artikel 15.

1. Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het gebruik:
 - het gehuurde in de oorspronkelijke staat - dat is in goede staat, met uitzondering van de vastgestelde gebreken in het bij de aanvang van de huurovereenkomst opgemaakte inspectierapport, voorzover deze gebreken niet nadien op kosten van verhuurder zijn verholpen - een en ander behoudens normale slijtage, geheel ontruimd en vrij van gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen;
 - alle zaken die door huurder, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten verwijderen, tenzij partijen ter zake iets anders overeenkomen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding aan huurder verschuldigd;
 - de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen;
 - plafonds en niet behangen wanden zo op te leveren dat deze in maximaal twee keer dekkend wit zijn;
 - indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achter te laten.
2. Ten aanzien van de door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen - inclusief beplanting, hagen en schuttingen - zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen zonder toestemming zijn aan gebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 12.1, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen wanneer verhuurder dit bij het verlenen van de toestemming, schriftelijk heeft bedongen;
 - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 van de aanvang van de huur bevond;

3. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem door middel van een kopie van een overnameformulier terzake roerende zaken is kenbaar gemaakt dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Standaard overnameformulieren zijn daartoe aan de balie van Thuisvester verkrijgbaar.

Inspraak en overleg

Artikel 16.

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende levering en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder(s) en de eventuele bewonerscommissies voorleggen en in goed overleg verder ontwikkelen.

Opvolgend huurder

Artikel 17.

1. Bij niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen, de vorige huurder het niet heeft ontruimd, of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.
3. Van een dreigende vertraging stelt verhuurder huurder vooraf in kennis.

Artikel 18.

1. Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het onder lid 1 en lid 2 gestelde eveneens ten aanzien van het lokale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
2. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Artikel 19.

1. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor

andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagen, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

2. Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
 - a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - b. mechanische afzuigkappen aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat en ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt;
 - d. geluidsoverbrenghende - zogenaamde 'harde'- vloerbedekking in het gehuurde toe te passen ter voorkoming van geluidshinder voor andere bewoners van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.Het gestelde onder lid 3 is van overeenkomstige toepassing.
3. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
 - b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
4. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in en om het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
5. Hetgeen bepaald onder lid 1 t/m lid 4 beoogt onder meer het bevorderen van een goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

Artikel 20.

1. Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c. baatbelastingen, of daarmee verwanten belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde,
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
2. De voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen, indien deze bij verhuurder worden geïnd, moeten door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Artikel 21.

Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortdurende deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.

Bij niet nakoming, of niet volledige nakoming, van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Aanvullende bepalingen

Artikel 22.

1. Vanaf ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder aan de huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde de werkelijke woonplaats van de huurder.
2. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer is van huurder, verplicht hij zich om de verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval de huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Overige bepalingen

Artikel 23.

1. Indien een deel van de overeenkomst 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 alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
2. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder.

Artikel 24

1. Indien een der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge 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. De als gevolg van dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene [partij] zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een maximum van € 25 jaarlijks per 1 januari te indexeren op basis van CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens (2000 = 100) vermeerderd met het geldend BTW- percentage.

Boetebepaling.

Artikel 25.

1. Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijke opeisbare boete van € 25 jaarlijks per 1 januari te indexeren op basis van de CBS Consumentenprijsindex, alle huishoudens (2000 = 100) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog

overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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

Energielevering.

Artikel 26.

Huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake 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 transport overeenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier terzake.

Aldus vastgesteld te Raamsdonksveer op 10 februari 2005.

Bijlage:

[Besluit kleine herstellingen](#), welke deel uitmaakt van de huurovereenkomst en bijbehorende algemene Huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte d.d. 10 februari 2005.