

# Algemene huurvoorwaarden

Als u een woning gaat huren van Actium, ondertekenen huurder en verhuurder een huurovereenkomst. Bij deze overeenkomst behoren de Algemene huurvoorwaarden. Hierin zijn de rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgelegd.

## Artikel 1 Definities

- 1.1 Complex: woningen die een bouwkundige eenheid vormen.
- 1.2 Gebrek: een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan de huurder niet het genot kan verschaffen, dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.
- 1.3 Gehuurde: de gehuurde woning inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, zoals tuinen, bergingen en schuren en met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
- 1.4 Gemeenschappelijke ruimten: ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, atria, recreatieruimten, gemeenschappelijke huiskamers, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt of kan delen.
- 1.5 Huurder: degene(n) met wie verhuurder een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte heeft gesloten. Waar in deze Algemene huurvoorwaarden "huurder" staat is tevens "huurster" bedoeld.
- 1.6 Huurovereenkomst: iedere overeenkomst met betrekking tot huur van zelfstandige woonruimte tussen verhuurder en huurder.
- 1.7 Huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde.
- 1.8 Huurtijd: de periode waarin het gehuurde door huurder van verhuurder krachtens de huurovereenkomst wordt gehuurd.
- 1.9 Medehuurder: de natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.10 Partijen: verhuurder en huurder gezamenlijk.
- 1.11 Servicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde diensten en zaken.
- 1.12 Verhuurder: Actium, statutair gevestigd te Assen.
- 1.13 Zelfstandige woonruimte: gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 2 Toepassingsbereik

- 2.1 Deze Algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard.
- 2.2 Als bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de Algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.3 Wijzigingen van de huurovereenkomst of deze Algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk met de huurder worden overeengekomen.

## Artikel 3 Meer dan één huurder

- 3.1 De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van een ieders rechten uitoefenen.
- 3.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurder(s) eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 3.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 3.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan hen of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

## Artikel 4 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. In het laatste geval zal verhuurder het gehuurde op de eerstvolgende werkdag aan huurder ter beschikking stellen.
- 4.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen huurder en verhuurder een beschrijving opgemaakt van de toestand van zowel de binnenkant als de buitenkant van het gehuurde, de bewoonbaarheid en in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris. Huurder en verhuurder ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

- 4.3 Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele op de beschrijving vermelde gebreken en verklaart het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen.

### **Artikel 5 Betalingsverplichting en huurprijswijziging**

- 5.1 Huurder betaalt de verschuldigde huurprijs en het voorschot voor de servicekosten in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand op de manier die door verhuurder is aangegeven. Gebeurt dat niet, dan is huurder vanaf de eerste dag van de maand in verzuim en om die reden wettelijke rente verschuldigd.
- 5.2 Verhuurder kan de verschuldigde huurprijs jaarlijks wijzigen overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften.
- 5.3 Wanneer de in lid 2 van dit artikel genoemde bepalingen en/of voorschriften op enig moment ontbreken, kan de huurprijs worden gewijzigd op basis van het door verhuurder vastgestelde huurprijsbeleid.
- 5.4 Huurder mag bij het betalen aan verhuurder van de huurprijs en het voorschot voor de servicekosten niet verrekenen, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

### **Artikel 6 Servicekosten**

- 6.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten van bijkomende zaken en diensten in verband met de bewoning.
- 6.2 Verhuurder verstrekt jaarlijks aan huurder, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotten worden door verhuurder met huurder verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een fonds, verzekering of abonnement. Met betrekking tot deze fondsen, verzekeringen of abonnementen, geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt dan dus geen verrekening plaats. Wel zal verhuurder inzage geven in de hoogte van de fondsen.
- 6.3 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 tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 6.4 Huurder is gebonden aan een wijziging (verandering, uitbreiding of vermindering) in de levering van één of meer van de in dit artikel bedoelde zaken of diensten, ook als het voorschotbedrag hierdoor wijzigt. De aanpassing moet dan wel betrekking hebben op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kunnen worden geleverd en ten minste 70% van die huurders moet daarmee hebben ingestemd. Als huurder niet met de wijziging instemt, kan hij binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van die huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

### **Artikel 7 Kosten warmwatervoorziening**

- 7.1 Huurder heeft geen recht op vermindering van de servicekosten indien huurder op enig moment de in het gehuurde aanwezige warmwatervoorziening wenst te wijzigen. De apparatuur behoort als zodanig bij het gehuurde en dient daarin ook aanwezig te blijven. Afwijking van dit lid kan slechts in overleg met verhuurder plaatsvinden.
- 7.2 Verhuurder staat niet toe dat huurder wasmachines of andere apparaten aansluit op deze installatie ter voorkoming van schade aan de warmwaterinstallatie.
- 7.3 Verhuurder is gerechtigd de uit dit artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. Deze derde treedt dan in de rechten en verplichtingen van verhuurder. Verhuurder zal huurder van een eventuele opdracht als hiervoor bedoeld op de hoogte stellen.

### **Artikel 8 Ontstoppingsfonds**

- 8.1 Als in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor rioolontstoppen, is het risico van verstopping van putten, riolen, gootstenen, closets, afvoer- en afwateringsleidingen gedekt.
- 8.2 Verhuurder verplicht zich de goten periodiek schoon te maken middels bijdragen uit dit fonds.
- 8.3 Verhuurder verplicht zich zo spoedig mogelijk verstoppingen, welke door huurder worden gemeld, te verhelpen.
- 8.4 Verstoppingen in of schade aan het leidingstelsel die zijn ontstaan door onjuist gebruik door huurder worden niet door dit fonds gedekt. Dat betekent dat de kosten hiervan voor rekening van huurder komen die de verstopping heeft veroorzaakt.

## **Artikel 9 Glasherstelfonds**

- 9.1 Als in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor glasherstel dan worden gebroken of gescheurde glasruiten in of aan het gehuurde door verhuurder vervangen.
- 9.2 Tot het in het vorige lid genoemde gehuurde wordt ook verstaan vensterglas in gemeenschappelijke ruimten, zoals een gemeenschappelijke hal, trappenhuizen, portieken of fietsenberging.
- 9.3 Verhuurder is verplicht alle schade die het gebruik en de functie van glasruiten nadelig beïnvloedt zo spoedig mogelijk na melding van de huurder te herstellen. De beslissing over de noodzaak tot herstel/vervanging ligt bij verhuurder.
- 9.4 De huurder is verplicht alle inlichtingen over de oorzaak van de te herstellen/vervangen zaak te geven zodat verhuurder schade op (eventuele) derden kan verhalen.
- 9.5 Voor de toepassing van dit artikel zijn door huurder aangebrachte glasruiten c.q. afwijkende beglazing uitgesloten. Hiervoor geldt artikel 14.6.
- 9.6 Wanneer er sprake is van noodzakelijk herstel als gevolg van onachtzaamheid van de huurder, nalatigheid of onzorgvuldigheid, kan huurder geen beroep doen op dit fonds.
- 9.7 Verhuurder kan huurder van dit fonds uitsluiten door schriftelijke opzegging met een opzegtermijn van één maand wanneer er sprake is van herhaalde en/of onevenredig hoge schade.

## **Artikel 10 Algemene verplichtingen van verhuurder**

- 10.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen.
- 10.2 De herstellplicht van verhuurder als bedoeld in lid 1 rust niet op verhuurder, indien dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover herstel op grond van de wet, huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening en risico van huurder komen.

## **Artikel 11 Algemene verplichtingen van huurder**

- 11.1 Huurder gebruikt en onderhoudt het gehuurde als goed huurder. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:
  - a) geen overlast of hinder veroorzaakt aan omwonenden. Dit geldt ook voor huisgenoten, huisdieren en/of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten, dan wel in de directe woon-omgeving bevinden. Onder overlast wordt onder meer verstaan: iedere vorm van overlast, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast, overlast door alcohol- en/of drugsgebruik, drugshandel, prostitutie en (huis)dieren, in of nabij het gehuurde;
  - b) de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin gebruikt en deze en/of het balkon, loggia, oprit e.d. niet gebruikt voor opslag en/of stalling van aanhangers, caravans, (sloop)auto's, motoren, campers, afval, auto-onderdelen, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
  - c) niet is toegestaan een bovenmatig aantal huisdieren te houden, (huis)dieren te fokken en/of tentoon te stellen, dan wel (huis)dieren en/of goederen vanuit het gehuurde te verkopen;
  - d) de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet gebruikt voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, vuilniszakken, (brand)gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
  - e) gemeenschappelijke achterpaden, vluchtroutes, de galerij, het portiek, de hal e.d. geheel vrij en toegankelijk houdt, hier geen poorten of ander obstakels plaatst en de achterpaden uitsluitend als voetpad gebruikt;
  - f) recht van overpad verleent respectievelijk gedooft van en naar hetzelfde bouwblok op een door verhuurder te bepalen wijze;
  - g) niet is toegestaan waar dan ook in (delen van) het gehuurde, waaronder begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of handelen in drugs;
  - h) niet is toegestaan zich op het dak te begeven of anderen daartoe de gelegenheid te geven, dan wel voorwerpen te plaatsen of te bewaren op het dak van het gehuurde, dan wel buitenschilderwerk uit te voeren;
  - i) niet is toegestaan op bestaande rookkanalen een allesbrander, houtkachel of open haard aan te sluiten. Het aanbrengen van een daarvoor geschikt rookkanaal moet conform deze Algemene huurvoorwaarden vóóraf schriftelijk worden aangevraagd;

- j) niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën.  
Een en ander behoudens voorafgaande toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.  
Verhuurder is gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder;
- k) het gehuurde regelmatig en naar behoren ventileert.
- 11.2 Huurder gebruikt het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk als woonruimte voor huurder zelf en de leden van zijn huishouden. Met andere woorden: huurder heeft in het gehuurde zijn enige hoofdverblijf. Voorts gebruikt huurder het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig de bestemming en wijzigt de huurder deze bestemming niet.
- 11.3 Het geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven van het gehuurde aan derden is huurder uitsluitend toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming van verhuurder dient schriftelijk te worden ingediend onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is geheel vrij in haar beslissing om wel of niet in te stemmen met een verzoek tot onderverhuur, maar zal haar beslissing wel onderbouwen.
- 11.4 Wanneer 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, geheel op de huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door de onderverhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 20 van deze voorwaarden.
- 11.5 Huurder dient het gehuurde te voorzien van behoorlijke meubilering en 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. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig en met een "zwevende" vloer aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer (isolerende onderlaag: ICO is plus 10 decibel of meer) en met de wanden. Bij klachtenmelding dient huurder op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende isolatie aan de gestelde waarde voldoet. Voor "harde" vloerbedekking, waaronder parket, laminaat en plavuizen, geldt dat huurder eerst toestemming van verhuurder dient te hebben verkregen (zie artikel 14).
- 11.6 Huurder neemt de voorschriften, instructies dan wel aanwijzingen van verhuurder in acht ten aanzien van het beheer, onderhoud en gebruik van het gehuurde en de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, alsmede ten aanzien van het aanbrengen van veranderingen in/aan het gehuurde.
- 11.7 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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient gebreken en ontstane en/of dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid hiervan komt de daardoor ontstane schade, aan zowel het gehuurde als eigendommen van derden, voor rekening van huurder.
- 11.8 Huurder dient, na deugdelijke legitimatie, medewerkers van verhuurder tot het gehuurde toe te laten als de verhuurder de naleving van de verplichtingen op grond van deze Algemene huurvoorwaarden wil controleren. Ook als er sprake is van uit te voeren werkzaamheden of controles van bijvoorbeeld meterstanden dient huurder de medewerkers van verhuurder in het gehuurde toe te laten. Onder medewerkers wordt verstaan zowel eigen medewerkers van verhuurder als medewerkers van door en/of namens verhuurder ingeschakelde bedrijven en/of instanties.
- 11.9 Als het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen zodra de rechterlijke beschikking onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft huurder voor verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, bijvoorbeeld omdat huurder afstand doet van zijn huurrechten, zijn huurder en medehuurder verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

## **Artikel 12 Herstelwerkzaamheden door huurder**

- 12.1 Voor rekening van de huurder komen de kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zoals is opgenomen in het Besluit Kleine Herstellingen, tenzij verhuurder expliciet aanbiedt om werkzaamheden/diensten voor haar rekening te verrichten.

- 12.2 Alle door huurder te (laten) verrichten herstelwerkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Huurder dient daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht te nemen.
- 12.3 Als huurder met verhuurder ten aanzien van de hierboven genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke en/of afwijkende regeling heeft getroffen, wordt deze schriftelijk tussen partijen nader overeengekomen en gaat deze regeling voor de Algemene huurvoorwaarden.

### **Artikel 13 Uitvoeren van dringende/renovatie werkzaamheden door verhuurder**

- 13.1 Huurder dient alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde, aangrenzende huizen en de centrale voorzieningen toe te staan, hetgeen een actieve houding van huurder kan inhouden, zoals het leeghalen van ruimten in het gehuurde.
- 13.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.
- 13.3 Als verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk wil renoveren, ontvangt huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Als huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, kan hij binnen 8 (acht) weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem, dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing vorderen met betrekking tot de redelijkheid van het voorstel. Indien de rechter het voorstel redelijk acht is huurder verplicht alle medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden.
- 13.4 Voornoemde werkzaamheden door verhuurder vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen tijdens kantooruren, met uitzondering van zeer dringende gevallen.

### **Artikel 14 Aanbrengen van veranderingen door huurder**

- 14.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder veroorzaken voor verhuurder en/of derden. Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, dient huurder vóóraf schriftelijk toestemming van verhuurder te hebben verkregen.
- 14.2 Veranderingen en/of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, zoals het aanbrengen van een schotelantenne, staat verhuurder in beginsel niet toe. Wanneer huurder veranderingen en/of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde wenst aan te brengen, dient huurder vóóraf schriftelijk toestemming van verhuurder en de vereiste (gemeentelijke) vergunningen te hebben verkregen.
- 14.3 Verhuurder behoudt zich het recht voor om haar toestemming te weigeren dan wel te bedingen dat de verandering en/of toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst weer ongedaan wordt gemaakt, indien de verandering en/of toevoeging:
  - niet voldoet aan het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel;
  - niet voldoet aan de wettelijke bouw-, veiligheids- en milieuvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven; in strijd komt met regels van welstand, leefmilieu, veiligheid van de leefomgeving of op een andere grond overlast kan veroorzaken;
  - de verhuurbaarheid in algemene zin of aan de beoogde doelgroep schaadt;
  - leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
  - leidt tot onderhouds- of vervangingskosten die bovenmatig stijgen voor verhuurder.
- 14.4 Als verhuurder toestemming verleent voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde, kan zij voorwaarden verbinden aan haar toestemming die onder meer betrekking hebben op:
  - aard en kwaliteit van de materialen;
  - norm voor geluidshinder (bij harde vloeren);
  - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde en/of het gebouw;
  - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - het onderhoud van de verandering en/of toevoeging;
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.Verhuurder geeft bij het verlenen van toestemming aan of huurder de verandering en/of toevoeging aan het einde van de huurperiode al dan niet ongedaan moet maken.

- 14.5 Huurder dient alle aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan te maken.
- 14.6 Huurder is verplicht door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen in, op of aan het gehuurde te onderhouden en wanneer nodig aan deze gebreken te (laten) verhelpen en/of herstelwerkzaamheden uit te (laten) voeren.
- 14.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een (door huurder aangebrachte) verandering en/of toevoeging in, op of aan het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.
- 14.8 Verhuurder kan bij het einde van de huurovereenkomst een vergoeding verstrekken voor veranderingen en/of toevoegingen die huurder in, op of aan het gehuurde heeft aangebracht.
- 14.9 Verhuurder kan voor de uitvoering van dit artikel nadere regels opstellen.

### **Artikel 15 Beëindiging van de huurovereenkomst**

- 15.1 Opzegging van de huurovereenkomst door partijen geschiedt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaarders-exploot. Huurder vermeldt bij opzegging zijn nieuwe adres.
- 15.2 Huurder kan de huur, op welke grond dan ook, elke werkdag opzeggen. Daarbij geldt een opzegtermijn van één maand, ingaande op de dag van ontvangst van de schriftelijke huuropzegging door verhuurder.
- 15.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze periode wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken het gehuurde heeft bewoond, tot ten hoogste zes maanden.
- 15.4 Verhuurder kan de huurovereenkomst slechts opzeggen op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden en meldt deze in haar schriftelijke opzegging.
- 15.5 Verhuurder en huurder kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.
- 15.6 Als verhuurder na het einde van de huur tot nieuwe verhuur of eventueel verkoop wenst over te gaan, dan is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

### **Artikel 16 Oplevering van het gehuurde**

- 16.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht alle sleutels af te geven en de woning geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren. De staat van de woning dient conform de beschrijving te zijn die bij aanvang van de huurovereenkomst is vastgesteld, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen gelden de regels zoals genoemd in het derde lid van dit artikel.
- 16.2 Huurder dient verhuurder tijdig vóór het einde van huurovereenkomst in de gelegenheid te stellen om samen de woning te inspecteren. Op basis van die inspectie(s) wordt een opnamerapport gemaakt, waarin wordt vastgelegd welke herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder moeten worden verricht, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.
- 16.3 Bij het einde van de huur gelden de volgende regels voor – met of zonder toestemming- door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen:
  - verhuurder kan vorderen dat zónder toestemming aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan worden gemaakt. Dat geldt ook voor veranderingen en/of toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 15 van deze Algemene huurvoorwaarden;
  - huurder is verplicht om veranderingen en/of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan te maken als verhuurder dit bij het verlenen van haar toestemming schriftelijk heeft bedongen;
  - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd om door hem aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen ongedaan te maken, mits huurder het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij aanvang van de huur bevond.
- 16.4 Huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst te hebben voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventuele ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Is hier niet door huurder aan voldaan, dan is verhuurder gerechtigd alle daaruit volgende (noodzakelijke) werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Ook overige schade die door nalatigheid van huurder ontstaat komen voor rekening van huurder.

- 16.5 Als huurder aan het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd deze zonder bewaarplicht te verwijderen en is zij niet gehouden tot vergoeding van de eventuele restwaarde daarvan aan huurder. De kosten van verwijdering zijn voor rekening van de huurder. Het voorgaande geldt niet als huurder roerende zaken heeft overgedragen aan de volgende huurder, mits huurder en de volgende huurder deze overdracht schriftelijk zijn overeengekomen en schriftelijk hebben meegedeeld aan verhuurder.

### **Artikel 17 Aansprakelijkheid van verhuurder en huurder**

- 17.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van 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.
- 17.2 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde (zowel binnen- als buitenzijde) is ontstaan doordat huurder toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst of uit deze Algemene huurvoorwaarden. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 17.3 Huurder is tevens aansprakelijk voor gedragingen van derden die huurder komen bezoeken en/of gebruik maken van het gehuurde en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, dan wel zich daarin bevinden.

### **Artikel 18 Huurder en verhuurder in verzuim**

- 18.1 Als de in de wet, de huurovereenkomst en deze Algemene huurvoorwaarden gestelde verplichtingen door één van beide partijen niet worden nagekomen, dan is die partij in verzuim. Als de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, dan zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de verzuimende partij.
- 18.2 De ingevolge 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 minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend btw-percentage.

### **Artikel 19 Overige bepalingen**

- 19.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst in de buurt komt bij wat beide partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 19.2 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. Verhuurder is verplicht huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.
- 19.3 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken.

### **Artikel 20 Boetebeding**

- 20.1 Als huurder enige bepaling(en) uit deze Algemene huurvoorwaarden overtreedt, is huurder verplicht verhuurder per kalenderdag een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- te betalen (niveau 2006 = 100, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens). Daarnaast blijft huurder verplicht om alsnog overeenkomstig de Algemene huurvoorwaarden te handelen en behoudt verhuurder zijn overige rechten op schadevergoeding. De genoemde boete is – zonder rechtelijke tussenkomst – verschuldigd voor elke dag dat de overtreding voortduurt.

### **Artikel 21 Geldigheid**

- 21.1 Deze Algemene huurvoorwaarden zijn bij besluit van het bestuur van verhuurder op 30 juni 2009 vastgesteld en gedeponneerd bij de Rechtbank Assen onder nummer 09-5.

**Actium**

Postbus 500, 9400 AM Assen

**T.** 0900 0604

**F.** (0592) 400 400

**E.** [info@actiumwonen.nl](mailto:info@actiumwonen.nl)

**I.** [www.actiumwonen.nl](http://www.actiumwonen.nl)

**Hoofdkantoor**

Assen, Industrieweg 15

Overige vestigingen

Assen, Eemland 1

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Tramweg 61