Algemene huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte

AERT SWAENS

Inhoudsopgave

1 Toepassingsbereik van deze voorwaarden 3
2 Eén of meerdere huurders 3
3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde . . . 3
4 Levering van zaken en diensten door verhuurder 4
5 Verplichtingen van verhuurder . . . 5
6 Verplichtingen van huurder 6
7 Herstellingen door huurder 10
8 Dringende en andere werkzaamheden vanwege verhuurder 10
9 Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder . . 11
10 Beëindiging van de huurovereenkomst door huurder 12
11 Beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder . . 12
12 Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur 13
13 Appartementsrecht en daaraan verbonden regelingen 14
14 Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder 14
15 In verzuim zijn van huurder 15
16 Verschuldigdheid van boeten . . . 15

Versie 8 juli 2009

1 Toepassingsbereik van deze voorwaarden

1.1 Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt 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 Eén of meerdere huurders

2.1 Huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd huurder hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkanders rechten uitoefenen.

2.2 De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten, al dan niet verbandhoudende met de bewoning van het gehuurde, zijn enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

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

3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1 Verhuurder zal zoveel mogelijk het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Echter indien vanwege omstandigheden die niet te wijten zijn aan verhuurder, het gehuurde op een latere datum aan huurder opgeleverd wordt, heeft deze latere datum als overeengekomen ingangsdatum te gelden en zal van een tekortkoming van de zijde van verhuurder geen sprake zijn, althans is verhuurder niet aansprakelijk voor de schade die huurder daardoor mogelijkerwijs heeft geleden, tenzij voordien anders is overeengekomen.

3.2 Het gehuurde zal worden opgeleverd in 'standaarduitrusting'. Indien vanwege de vorige huurder wijzigingen/toevoegingen zijn aangebracht aan het gehuurde, dan is verhuurder aldus gerechtigd deze wijzigingen/toevoegingen voor aanvang van de huurovereenkomst te doen verwijderen om zo tot een oplevering in 'standaarduitrusting' te komen. In het geval de vorige huurder wijzigingen/toevoegingen heeft aangebracht en indien huurder wenst dat deze in het gehuurde achterblijven, dan sluiten partijen hiertoe een nadere overeenkomst tot overname op grond waarvan al hetgeen dat niet tot de 'standaarduitrusting' behoort, wordt beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte wijziging/toevoeging. Feitelijk neemt de huurder de wijzigingen/toevoegingen over van de vorige huurder.

Tenzij anders overeengekomen, zullen deze wijzigingen/toevoegingen in juridische zin worden aangemerkt als wijzigingen/toevoegingen die door huurder zelf zijn aangebracht. Terzake deze wijzigingen/toevoegingen is dus het bepaalde uit artikel 9 van de algemene voorwaarden van toepassing. Voor deze wijzigingen/toevoegingen zal aldus door verhuurder geen vergoeding gevraagd worden middels een hogere huurprijs of anderszins.

3.3 Voor dan wel bij aanvang van de huurovereenkomst maakt verhuurder dan wel maken verhuurder en huurder gezamenlijk een beschrijving van het gehuurde op. In de beschrijving worden de navolgende zaken vastgelegd:
a. de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen
b. aanwezige bijzonderheden, zoals kleine beschadigingen, e.d.
Binnen 10 dagen na oplevering wordt huurder schriftelijk geïnformeerd of de door verhuurder genoemde bijzonderheden zullen worden hersteld en zo ja binnen welke termijn.

3.4 Huurder verklaart, bij ondertekening van een daartoe dienend opnameformulier, de beschrijving te hebben ontvangen alsmede dat het gehuurde leeg, schoon en in goede staat van onderhoud verkeert zonder gebreken en de voorzieningen naar behoren functioneren.

4 Levering van zaken en diensten door verhuurder

4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de kosten voor de geleverde zaken en eventuele diensten ook wel aangeduid als "(woon) servicekosten".

4.2 Jaarlijks wordt door verhuurder aan huurder een overzicht verstrekt van de kosten van de in verband met de bewoning geleverde eventuele zaken en diensten en overige geleverde zaken en diensten, waaruit de samenstelling van de aan huurder in rekening gebrachte vergoedingen blijkt.

4.3 Met uitzondering van de niet te verrekenen woonservicekosten, waaronder mede begrepen de door verhuurder gedane reserveringen, worden verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de eventueel door huurder als voorschot betaalde (woon)servicekosten door verhuurder met huurder verrekend. Met betrekking tot niet te verrekenen woonservicekosten geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening, zodat na verrekening het saldo nihil zal zijn.

4.4 Behoudens een andere overeenkomst daartoe kan door verhuurder, op z'n vroegst met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin het overzicht zoals bedoeld in lid 2 is verstrekt;
a. een geldend maandelijks voorschotbedrag worden verhoogd/gewijzigd mits vermeld op voornoemd overzicht
b. de wijze van berekening van de voorschotbedragen worden gewijzigd
De omvang van het pakket aan servicekosten (omvang van de levering van zaken en diensten) kan echter, in tegenstelling tot bovenstaande, wel op elk gewenst moment worden gewijzigd/uitgebreid en wel met ingang van de eerste maand die volgt op de maand waarin deze uitbreiding is aangekondigd, c.q. overeengekomen.

4.5 Huurder is aan voormelde gebonden althans verklaart zich daarmee akkoord alsmede met de daaruit voortvloeiende kosten mits:
a. het belang van verhuurder bij voormelde in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich tegen voormelde te verzetten
b. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd
c. verhuurder overleg heeft gevoerd met de vertegenwoordigers van betrokken huurders zoals bedoeld in de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder dan wel zoals bedoeld in daartoe opgestelde reglementen.

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

4.7 Tenzij het tegendeel is bepaald, geschiedt de levering van water, gas en elektriciteit dan wel de eventuele plaatsing van een geiser/boiler voor rekening van huurder, die daartoe zelf met het leveringsbedrijf een contract afsluit. Indien levering van voormelde geschiedt door anderen dan verhuurder, is verhuurder nimmer aansprakelijk voor enige stagnatie in de toevoer of kwaliteit van het geleverde. Ten aanzien van telefoon, radio- en/of televisiedistributie, alarmopvolgingssysteem en al hetgeen aan huurder als dienst door derden verleend wordt, geldt eveneens het vorenstaande

4.8 Zoals blijkt uit het bepaalde in artikel 7, lid 1, is huurder niet gehouden kleine herstellingen te verrichten aan onderdelen van het gehuurde die voor huurder op algemene gronden niet bereikbaar zijn. Dit heeft ook betrekking op het schoonmaken van beglazing. Het laatste brengt met zich dat verhuurder geen servicekosten in rekening zal brengen voor het schoonmaken van dergelijke beglazing.

5 Verplichtingen van verhuurder

5.1 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 verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze niet ingevolge de Wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

5.2 Voornoemd verlangen kan huurder met een melding kenbaar maken, gericht aan verhuurder, met daarin opgenomen een omschrijving van het gebrek dan wel volgens een nadere procedure zoals door verhuurder aan huurder aangeboden.

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

6 Verplichtingen van huurder

6.1 Huurprijs

- De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd voor de eerste dag van de maand. Eén en ander op een wijze als aangegeven in de huurovereenkomst. De gestelde dag heeft te gelden als een fatale termijn. Indien aldus niet aan voormelde verplichting is voldaan, zal huurder vanaf deze dag in verzuim zijn en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan, behoudens in het geval als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- Een betaling van huurder strekt ter voldoening van de oudste door verhuurder opeisbare vordering.

6.2 Gebruik van het gehuurde

- Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, een en ander met inachtneming van de eventuele "spelregels" die door de verhuurder zijn opgesteld. In het geval voor het complex, waarvan het gehuurde eventueel onderdeel uitmaakt, met instemming van verhuurder door de bewonerscommissie of huurdersorganisatie een huishoudelijk reglement is opgesteld, prevaleren de regels uit het huishoudelijk reglement, zolang dezen niet in strijd zijn met deze algemene voorwaarden.
- Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte gebruiken, voor hem en met de leden van zijn huishouden en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij 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 verstaan: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, achterpaden, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, recreatieruimten, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Een gebruik van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, voor bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als een schending van voornoemd gebod.
- Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren en luchten. Zulks ter voorkoming van vervuiling, schimmel en ongedierteoverlast.
- Het houden van één of enkele kleine huisdieren is toegestaan, mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.
- Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties, zoals brandweer en andere overheidsinstellingen.
- Alle door verhuurder verstrekte of geïnstalleerde brandalarmen en middelen dienen in staat van onmiddellijke gereedheid te blijven.
- Indien huurder een woning huurt waarin een alarmsysteem aanwezig is, zijn de navolgende bepalingen alsmede het bepaalde in artikel 4.7 van toepassing:
  - huurder verplicht zich de maandelijkse bijdrage voor een abonnement te voldoen, ook al wenst huurder geen gebruik te maken van het systeem.
  - bij de inwerkingtreding van het alarmsysteem dienen hulpverleners onbelemmerde toegang te hebben tot het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan deurgrendels, kettingen of andere deursluitingen aan te brengen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen indien dit toch is gebeurd.
  - zonder toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in de bel- en alarminstallatie.
  - bij herhaald ten onrechte gebruiken van het alarmsysteem, kan verhuurder na herhaald waarschuwen en na schriftelijke aanzegging huurder van het alarmsysteem afsluiten. Dit ontslaat huurder evenwel niet van de maandelijkse betaling van zijn bijdrage in de kosten van het alarmsysteem.
  - om gebruik te kunnen maken van het alarmsysteem, dient huurder te beschikken over een vaste telefoonaansluiting.

6.3 Gebruiksverboden

- Het is huurder niet toegestaan het gehuurde dan wel een deel daarvan dan wel de gemeenschappelijke ruimten, al dan niet gedeeltelijk, in te richten als hennepkwekerij, dan wel aldaar hennep te kweken. Het is huurder bovendien niet toegestaan in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten, in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep dan wel andere vormen van (soft)drugs te verhandelen. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij alsmede het kweken van hennep leid(t) (en) tot schade aan het gehuurde, tot gevaarzetting alsmede overlast kan veroorzaken.
- Indien huurder in strijd met deze bepaling handelt, zal verhuurder per omgaande een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde opstarten, hetgeen onverlet laat haar overige rechten.
- Het is huurder evenmin toegestaan om quat, soft drugs, hard drugs of andere bij wet verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast, zoals vervuiling, vandalisme etc.
- Indien huurder in strijd met deze bepaling handelt, zal verhuurder per omgaande een juridische procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde opstarten, hetgeen onverlet laat haar overige rechten
- Aan of op het gehuurde mogen geen zaken worden aangebracht, terwijl het tevens niet is toegestaan om reclame van welke aard ook, borden, palen, draden, leidingen, apparaten, e.d. daarop te plaatsen of daaraan te bevestigen, noch door huurder zelf noch te gedogen dat zulks door derden geschiedt.
- Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, in goten, dienstruimten en overigens daar waar de aanwezigheid niet geacht wordt tot het normale gebruik van het gehuurde of de toegang daartoe te behoren.

- Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, (alarm)installaties, in meterkasten behoudens voorzover zulks tot zijn onderhoudsplicht behoort.
- Huurder zal in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten, geen gevaarlijke (vloei)stoffen gebruiken dan wel opslaan in hoeveelheden in totaal niet meer dan vijf liter.
- Huurder zal geen explosieven, vuurwerk of anderszins explosieve stoffen in het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gebruiken en/of opslaan en/of verwerken.
- Huurder zal zich onthouden van het voederen van dieren in en om de woning voor zover deze dieren niet aangemerkt kunnen worden als kleine huisdieren zoals bedoeld in artikel 6.2.4.

6.4 Nadere gebruiksverboden bij een appartementencomplex

- Huurder mag geen voorwerpen plaatsen of gedogen dat deze geplaatst worden of blijven in eventuele gemeenschappelijke ruimten, zoals trappenhuizen, gangen, galerijen, e.d. Tot deze voorwerpen worden onder meer en in het bijzonder gerekend kinderwagens, bromfietsen, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten en/of -zakken, planten, meubels, rolstoelen/rollators, etc. Vluchtwegen dienen te allen tijde begaanbaar te blijven.
- Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders/omwonenden te eerbiedigen.
- Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten, e.d. die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten.
- Met een personenliftinstallatie mag geen goederenvervoer plaatsvinden, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van verhuurder. Te allen tijde zal huurder er in ieder geval voor zorgdragen dat indien de lift voor voornoemd doel gebruik wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Daarenboven zal huurder de lift niet zo langdurig gebruiken dat anderen daar geen gebruik van kunnen maken.
- Het is huurder niet toegestaan om in, aan of op veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen of te houden.

6.5 Gebruik van parkeerplaatsen

- Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe aangegeven parkeervakken. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, campers, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behoudens voor het direct laden en lossen en dan uitsluitend in de parkeervakken. Verhuurder bepaalt, na aanwijzing daartoe van de gemeente, welke parkeervakken gebruikt moeten worden ten behoeve van invalidenparkeerplaatsen.
- Het is verboden op de parkeerterreinen en/of in stallingen bij het complex waarvan het gehuurde een onderdeel uitmaakt, wrakken te plaatsen en/of te laten staan.

6.6 Onderhuur / in gebruik geven

- Het is huurder uitdrukkelijk verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden.
- Het is huurder bovendien uitdrukkelijk verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, tenzij verhuurder, na daartoe te zijn verzocht, schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven. Een mondelinge toezegging wordt niet als toezegging beschouwd als hiervoor bedoeld. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de reden onderhuur, de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum en de duur van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder kan en mag nadere eisen stellen aan onderverhuur, waaronder een voorwaardelijke huuropzegging.
- Indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk, zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast op huurder dat hij het onafgebroken hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 van deze voorwaarden.

6.7 Overlast

- Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit onverwijld, en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd, aan verhuurder melden.

6.8 Schadebeperkingsplicht / zorgplicht

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen, etc. Huurder dient de te ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijk op welke wijze dan ook) 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.

6.9 Medewerking van huurder

Met het oog op controle door verhuurder op naleving van de verplichtingen van huurder voortvloeiende uit de huurovereenkomst, deze Algemene Voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.10 Mededelingsplicht

Indien het huurrecht van huurder als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap is beëindigd,

is huurder, mede op basis van de Wet, verplicht van deze (gedeeltelijke) beëindiging schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder en wel onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

7 Herstellingen door huurder

7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen waaronder begrepen, doch niet limitatief, het regelmatig schoonhouden (c.q. ontstoppen of bijvullen) van schoorstenen, putten, riolering (binnen en buiten het gehuurde), goten, afvoeren, vergaarbakken, afwateringen, centrale verwarmingsinstallaties en andere installaties, geisers, boilers, sanitair, brandgangen, algemene ruimten en datgene waartoe de Wet of andere overheidsvoorschriften of deze overeenkomst aan huurder een onderhoudsplicht opleggen mits op algemene gronden bereikbaar voor huurder. Daartoe behoren ook de eventueel noodzakelijke vervangingen. Tot de kleine herstellingen worden bovendien onder meer door partijen gerekend: het behangen, het witten of verven van muren en plafonds, (schoonmaak en klein)onderhoud van kranen, gootstenen, closets, closet-reservoirs, wastafels en fonteintjes, lavets, tegelwerk, hang- en sluitwerk, mengkranen en douches (met bijbehorende slangen), knoppen en handvatten, douchezitjes, raamkoorden, trapleuningen en het bruikbaar houden van ramen en deuren behorende bij het gehuurde.

7.2 Op grond van artikel 14.1 komen tevens voor rekening van de huurder het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis, spiegels, wand-, vloer- en vensterbanktegels en herstellingen aan de installaties voor de gas-, water-, en elektriciteitsvoorziening, aan schakelborden, schakelaars en stopcontacten, (deur)bellen etc. indien vervanging het gevolg is van schade en dus niet van normaal gebruik waaronder begrepen de daarbij te accepteren slijtage.

7.3 Indien ten aanzien van de kleine herstellingen een gemeenschappelijke regeling is getroffen, heeft verhuurder daartoe beleid ontwikkeld.

7.4 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden in de vorm van kleine herstellingen zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder of overheid gegeven voorschriften in acht nemen.

7.5 Huurder dient de te ontstane dan wel dreigende schade, door welke oorzaak dan ook, alsmede gebreken aan het gehuurde die niet op basis van voornoemde verplichting door huurder verholpen dienen te worden, onverwijld, schriftelijk (doch indien noodzakelijke op welke wijze dan ook) aan verhuurder te melden. Zie ook artikel 6.8 van deze voorwaarden.

8 Dringende en andere werkzaamheden vanwege verhuurder

8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden die aan het gehuurde of aangrenzende woningen dan wel aan de centrale voorzieningen daarvan uitgevoerd dienen te worden, toestaan alsmede alle noodzakelijke medewerking verlenen. Bovendien zal huurder alsdan alle voor verhuurder noodzakelijke handelingen verrichten, teneinde verhuurder in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te voeren. Voornoemde geldt eveneens voor minder dringende werkzaamheden.

8.2 Huurder heeft in het geheel geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van voornoemde dringende dan wel minder dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3 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, indien een ten minste 70% van de huurders van het complex met het voorstel instemt. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 4 weken na het voorstel bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4 Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen tussen 08.00 en 17.00 uur, na voorafgaande aankondiging.

9 Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1 Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen, tenzij verhuurder op voorhand schriftelijke toestemming heeft verleend. Echter zonder toestemming is het huurder toegestaan om veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

9.2 Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de wijze van aanbrengen
- het bedrijf of instelling dat die werkzaamheden zal uitvoeren
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of gebouw
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

9.3 Indien verhuurder bij zijn toestemming niet anders aangeeft, dient de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.

9.4 Indien bij het verlenen van de toestemming door verhuurder, de verhuurder heeft aangegeven dat de verandering of toevoeging niet ongedaan gemaakt behoeft te worden, zal de huurder aan het einde van de huur de verandering of toevoeging om niet (juridische term voor gratis) aan verhuurder overdragen. Partijen kennen in ieder geval alsdan een waarde aan de verandering of toevoeging toe van EUR 0,00. Voornoemde geldt uitdrukkelijk niet indien verhuurder en huurder anders zijn overeenkomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder daaromtrent ontwikkeld beleid.

9.5 Huurder is ter zake de al door hem aangebrachte voorzieningen en veranderingen verplicht tot het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van herstellingen.

9.6 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder onmiddellijk door huurder ongedaan te worden gemaakt.

9.7 Onder het aanbrengen van een verandering of toevoeging als bedoeld in artikel 9.1 van deze voorwaarden worden onder meer uitdrukkelijk de volgende zaken verstaan: sanitair, douchebak, douchecabine en scherm, douchedorpel/ tegelrand, lig-/zitbad, deuren en hang- en sluitwerk, nieuwe keuken, (motorloze) afzuigkap, plafonds, vloeren, tegels, parket, laminaat en andere houten vloeren, harde vloerbedekking, zoals linoleum, zeil, novilon en kurkvloeren, lambrisering, steenstrips, structuurverf, granol, behang en tegels, isolatie (tochtstrippen en voorzetramen), centrale verwarming, kachels, veranderingen aan elektra, gas- en waterleidingen, plaatsen van (vaat) wasmachineaansluiting, warmte-isolerend glas, zonwering (zonnescherm of screens) en rolluiken, schotelantenne, terras en andere verhardingen in de tuin, tuinafscheidingen, bomen en struiken, vijvers en overige verbouwingen, waaronder een dakkapel of dakraam. Voor al deze zaken dient u vooraf schriftelijke toestemming te verkrijgen.

9.8 Het planten van klimplanten tegen de woning en/of de berging is niet toegestaan, omdat daardoor het voegwerk wordt aangetast. Bomen en struiken mogen geen schade toe kunnen brengen aan gevels, erfafscheidingen of verhardingen die tot het gehuurde behoren.

9.9 Vanwege de brandveiligheid is het niet toegestaan om kunststof schroten, tempexplaten en andere brandgevaarlijke materialen aan te brengen.

10 Beëindiging van de huurovereenkomst door huurder

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder geschiedt schriftelijk met een huuropzeggingsformulier.

10.2 Opzegging kan geschieden op welke grond dan ook, slechts tegen een werkdag van een kalendermaand. Huurder dient een opzeggingstermijn van tenminste één maand in acht te nemen.

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

10.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van (alle) huurder(s) te doen eindigen, moet de opzegging door (alle) huurder(s) zijn ondertekend. Vindt de opzegging door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

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

11 Beëindiging van de huurovereenkomst door verhuurder

11.1 Opzegging door verhuurder kan slechts geschieden bij brief op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.2 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.

11.3 Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan elk van hen afzonderlijk per schrijven geschieden. Vindt de opzegging aan één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

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

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

12 Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

12.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel leeg, ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voorzover er sprake is van normale slijtage en behoudens die wijzigingen die vanwege verhuurder staande de huurovereenkomst zijn aangebracht. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel. Ook de veranderingen die zonder noemenswaardige kosten voor rekening van huurder kunnen worden verwijderd, moeten worden verwijderd. Onder schoon opleveren wordt minimaal verstaan: woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van kalk- en urineaanslag en (overige) faecaliën, tuin dan wel balkon vuil en onkruidvrij maken, berging vegen, achterpad dan wel galerij vegen en onkruidvrij maken.

12.2 Bomen die binnen een afstand van minder dan 3 meter uit de gevel en/of minder dan 2 meter uit de erfafscheiding staan dienen verwijderd te worden. Dit geldt ook voor struiken binnen een afstand van minder dan 3 meter uit de gevel en/of binnen een afstand van 0,5 meter uit de erfafscheiding. Huurder dient zelf tijdig te onderzoeken of voor verwijdering een kapvergunning noodzakelijk is. Het aanvragen van een kapvergunning komt voor rekening en risico van huurder.

12.3 Verhuurder zal tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst een voorinspectie van het gehuurde houden waaraan de huurder zijn medewerking dient te verlenen. Ten tijde van de voorinspectie zal een inspectieformulier opgemaakt worden, 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 dit herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het formulier respectievelijk formulieren.

12.4 Ten aanzien van door huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- huurder is niet verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, ten aanzien waarvan verhuurder schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat deze niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, mits deze in goede staat verkeren en zijn aangebracht met in achtneming van de voorwaarden zoals verhuurder daaraan eventueel heeft gesteld.

- Voor alle overige zaken is huurder verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen. Indien deze in goede staat verkeren en zijn aangebracht met in achtneming van de voorwaarden zoals verhuurder daaraan eventueel heeft gesteld, mag de huurder met de opvolgend huurder een overeenkomst tot overname sluiten.
- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde staande de looptijd van de huurovereenkomst gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevond.

12.5 Bij beëindiging van de huuroverkomst inspecteren verhuurder en huurder het gehuurde voor de tweede maal (eindinspectie) en wel aan de hand van het inspectieformulier.

12.6 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, zal door verhuurder een schade/opleveringsrapport worden opgemaakt en is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te doen laten uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Terzake voormelde is geen nadere ingebrekestelling vereist.

12.7 Bij beëindiging van de huur zullen ten tijde van de eindinspectie door huurder aan verhuurder alle sleutels behorende tot het gehuurde worden overgedragen. Indien huurder voormelde verzuimt, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend om zich voor rekening van huurder de toegang tot het gehuurde te verschaffen en deze onder zijn macht te brengen.

12.8 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. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van huurder. Voornoemde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder mededeling is gedaan. Voor deze laatste zaken aanvaardt verhuurder geen enkele aansprakelijkheid.

13 Appartementsrecht en daaraan verbonden regelingen

13.1 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.

14 Aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

14.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade die tijdens de huurtijd aan zowel de binnen- als buitenzijde van het gehuurde is ontstaan, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke ruimten, 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.

14.2 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

14.3 Indien huurder schade leidt door welk voorval dan ook, is verhuurder in het geheel niet aansprakelijk, tenzij de schade een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van verhuurder dan wel een gevolg is van een gebrek dat aanwezig was voor het aangaan van de huurovereenkomst en welk gebrek verhuurder kende dan wel had behoren te kennen of waarvan verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.

15 In verzuim zijn van huurder

15.1 Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de huurovereenkomst en/of de Wet op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

15.2 De ingevolge dit artikel te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van EUR 125,- (prijspeil 1 januari 2009) vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

16 Verschuldigdheid van boeten

16.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 45,00 (prijspeil 1 januari 2009) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. De minimale boete zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumenten-prijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

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

8 juli 2009

Meer weten over Aert Swaens?

Kijk dan op www.aertswaens.nl. Heeft u geen internet? Bel dan gerust of kom langs bij ons op kantoor.

Openingstijden kantoor

Wij zijn van maandag tot en met donderdag geopend van 08.30 uur tot 17.00 uur en op vrijdag van 08.30 uur tot 12.30 uur.

AERT SWAENS

Woningstichting Aert Swaens
Nijverheidslaan 155
5506 EC Veldhoven
Postbus 60
5500 AB Veldhoven
Tel.: (040) 230 22 00
Fax: (040) 230 22 99
E-mail: info@aertswaens.nl
www.aertswaens.nl