

BIJLAGE 1 BEHOREND BIJ DE HUUROVEREENKOMST ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VOOR STUDENTEN



ALGEMEEN

Artikel 1

1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de overeenkomst of deze voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen, voorzover niet anders is bepaald.
3. De bepalingen van de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden gelden ten aanzien van zowel de in de huurovereenkomst onder a als de onder b genoemde ruimte(n).

TERBESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING

Artikel 2

1. Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. De huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen veertien dagen na de aanvang van de huur de verhuurder schriftelijk melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

HUURPRIJS EN BIJKOMENDE KOSTEN

Artikel 3

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

Artikel 4

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgend lid aan huurder is verstrekt.
2. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
3. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wenst uit te breiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat accoord, mits:
 - het belang van de verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat de huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - verhuurder tijdig huurder en eventueel de bewonersvereniging over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en overleg heeft gevoerd met huurder en bewonersvereniging.
4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden, indien:
 - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.
5. Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat accoord, mits:
 - het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
 - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
6. In de gevallen bedoeld in het derde en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens accoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voorzover die

verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 5

1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van deze algemene voorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
3. Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij aanvang van de huur.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder terzake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 6

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten voldoen op rekeningnummer NL54INGB0691812845 bij de ING Bank ten name van Woningstichting Openbaar Belang te Zwolle door middel van automatische incasso. Door ondertekening van een machtigingsformulier machtigt u de verhuurster om al hetgeen zij uit hoofde van de huurovereenkomst te vorderen heeft maandelijks met een automatische incassomachtiging van de rekening van huurder af te schrijven.
2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 7

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf en alleen bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan medebewoners van het pand en aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.
4. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om in het gehuurde (voor eigen gebruik) hennepplanten te kweken.
5. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.
Voor het onderverhuren of 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 waardoor verhuurder schade zou kunnen lijden.
6. De gezamenlijke huurders treffen in onderling overleg een regeling voor het onderhouden en schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen en stellen een verdeelsleutel vast voor de daaraan verbonden kosten.

HUURDERSONDERHOUD

Artikel 8

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder, hieronder vallen onder andere:
 - het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten buitenshuis en spiegels;
 - het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
 - het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers, e.d.;
 - het vegen van de schoorsteen;

- het schoonhouden van de dakgoten;
 - het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten;
 - de aanleg en onderhoud van de privetuin;
 - het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
 - het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren e.d.;
 - het onderhoud aan waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer;
 - de tuinschermen (zowel door verhuurster als door bewoners geplaatst);
 - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voorzover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

SCHADE AAN HET GEHURDE

Artikel 9

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan de individuele woonruimte is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
2. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
3. Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige kamerbewoners in het pand, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de gemeenschappelijke ruimten wordt toegebracht. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal de verhuurder eerst op hem de schade dienen te verhalen.

Artikel 10

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen, die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorzien omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk de werkzaamheden slechts plaatsvinden tussen 08.00 uur en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

VERANDERINGEN AAN HET GEHURDE

Artikel 11

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij bij voorbaat zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurder. Verhuurder zal huurder tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder daarover overleg voeren.
 - b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:

- verhuurder tijdig huurder heeft geïnformeerd over de voorgenomen veranderingen en met huurder daarover heeft overlegd, en
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn/haar toestemming aan de voorgenomen verandering niet kunnen onthouden indien:
 - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht.
5. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens accoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Artikel 12

1. Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen.
Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - aan-, bij- of verbouwen
 - wegbreken
 - treffen van isolatievoorzieningen
 - plaatsen van buitenantennes, zendmasten e.d.
 - aanbrengen van buitenzonweringen
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren indien de voorgenomen verandering:
 - de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door de verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders, schaadt
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling
 - onrechtmatig is jegens derden
3. Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en ingeval van geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
4. Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud, aansprakelijkheden, de oplevering bij einde huur, enz.
5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij/zij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is terzake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. De door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 1 maand, opzegging kan dagelijks geschieden. De laatste huurdag dient op een werkdag plaats te vinden. De opzegging geschiedt bij 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 opzeggingstermijn 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 de verhuurder de datum heeft bepaald, waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden op een door hen daartoe te bepalen datum beëindigen.

OPLEVERING

Artikel 14

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren, indien blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9 is nagekomen,
 - huurder alle schade waarvoor hij/zij op grond van artikel 10 aansprakelijk is, heeft hersteld,
 - veranderingen als bedoeld in artikel 13 ongedaan zijn gemaakt voorzover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist,
 - door huurder aangebracht voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
3. Huurder zal alle door verhuurder verstrekte sleutels op de dag dat hij de woning ontruimt aan verhuurder afgeven.
4. 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 bekend is dat de goederen door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

INSPECTIE

Artikel 15

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.