

Huurvoorwaarden

Algemene huurvoorwaarden (10-2009 v4)
voor kamers van Walburg bv / Wibeco bv / Wibeco Vastgoed bv.

Inhoud

- Artikel 1 | Betalingsverplichting
- Artikel 2 | De algemene verplichtingen en aansprakelijkheid van de verhuurder
- Artikel 3 | De algemene verplichtingen van huurder
- Artikel 4 | Het uitvoeren van werkzaamheden (uitsluitend) door de verhuurder en/of derden
- Artikel 5 | Aansprakelijkheid en informatieplicht huurder
- Artikel 6 | Het aanbrengen van veranderingen door huurder
- Artikel 7 | Beëindiging van de overeenkomst
- Artikel 8 | De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 1 | Betalingsverplichting

huurprijs en servicekosten

1.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs (de vergoeding voor het gebruik van de woonruimte) en een voorschot op de geleverde zaken en diensten (de servicekosten).

Bij panden met een monumentaal karakter wordt voor een rijksmonument 30% en voor een stadsbepalend object 15 % bovenop de huurprijs berekend.

huurlening / Waarborgsom

1.2 Indien een huurlening is overeengekomen zal huurder het verschuldigde bedrag vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst op de bankrekening van de verhuurder storten, bij het tekenen van de huurovereenkomst wordt een aanbetaling gedaan ter hoogte van € 500. Indien een waarborgsom is overeengekomen, dient het volledige bedrag hiervan te worden voldaan bij het tekenen van de huurovereenkomst.

jaarlijkse wijziginghuurprijs

1.3 De huurprijs zal jaarlijks, steeds op 1 juli, worden gewijzigd met een percentage dat wordt vastgesteld op basis van het in dat jaar te voeren huurbeleid en zal maximaal het op de ingangsdatum van de wijziging wettelijk toegestane percentage bedragen dat jaarlijks door de Minister van VROM wordt vastgesteld.

servicekostenoverzicht

1.4 Periodiek vindt er een afrekening plaats van de servicekosten en verstrekt de verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Na het beëindigen van de huurovereenkomst zal er altijd nog een eindafrekening van deze servicekosten plaatsvinden.

aanpassing voorschotbedrag

1.5 Het geldende maandelijkse voorschotbedrag zal periodiek worden aangepast.

wijziging servicekosten door de verhuurder

1.6 Als de verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen van zaken en/of diensten wil wijzigen of het overeengekomen pakket wil inkrimpen of uitbreiden met één of meer leveringen van zaken en/of diensten dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, indien het belang van de verhuurder bij de wijziging, inkrimping of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden.

toestemming huurder

1.7 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging, inkrimping of uitbreiding niet kunnen onthouden indien uit een schriftelijke peiling is gebleken dat 70% of meer van de huurders van betreffend pand met de voorgestelde wijziging, inkrimping of uitbreiding en de daaraan verbonden financiële gevolgen heeft ingestemd.

wijziging voorschotbedrag

1.8 In de gevallen bedoeld in het vijfde en zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met de (eventueel) daaruit voortvloeiende financiële gevolgen en de verlaging of verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover die verlaging of verhoging redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels. De verlaging of verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging, inkrimping of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 2 | De algemene verplichtingen en aansprakelijkheid van de verhuurder terbeschikkingstelling gehuurde

2.1 De verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.

2.2 De verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder te lijden schade als de verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen omdat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of niet tijdig is ontruimd door een vorige huurder of gebruiker, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld bij de verhuurder.

2.3 De verhuurder is niet aansprakelijk voor hinder en overlast (feitelijke stoornis in het huurgenot) die derden veroorzaken.

In gebreke blijven van energiebedrijven

2.4 De verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de energiebedrijven bij levering van zaken of diensten .

Artikel 3 | De algemene verplichtingen van huurder

incassomachtiging

3.1 Indien betaling via incasso is overeengekomen, zal huurder de verschuldigde huurprijs en het voorschot op de servicekosten vóór de eerste van iedere maand voldoen door middel van een incassomachtiging aan de verhuurder waarmee de verhuurder het bedrag van de betalingsverplichting van de bank- of girorekening van huurder vóór de eerste van iedere maand kan doen overschrijven op haar eigen rekening.

waarborgsom

3.2 Indien betaling via incasso is overeengekomen, betaalt huurder bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst een waarborgsom waarvan de hoogte staat vermeld in de huurovereenkomst. Bij het einde van de huurovereenkomst wordt de waarborgsom aan huurder terugbetaald, hierop wordt 1 x het voorschot van servicekosten ingehouden. Deze wordt verrekend als de eindafrekening van de servicekosten is gemaakt. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

3.3 De verhuurder zal alles wat zij op enige grond van huurder te vorderen heeft met de waarborgsom verrekenen.

geen verrekening met waarborgsom door huurder

3.4 Het is huurder niet toegestaan een of meerdere betalingstermijnen met de waarborgsom te verrekenen.

bestemming woonruimte

3.5 Het gehuurde is uitsluitend en alleen bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en huurder is verplicht het gehuurde zelf daadwerkelijk te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben.

3.6 Huurder is verplicht het gehuurde – daaronder mede begrepen de gemeenschappelijke ruimten – voortdurend in schone staat te houden.

huisdieren

3.7 Huurder mag in of bij het gehuurde geen (huis)dieren houden.

overlast

3.8 Huurder zal omwonenden geen hinder of overlast bezorgen. Huurder is verplicht ervoor te zorgen dat zijn bezoekers evenmin hinder of overlast voor omwonenden veroorzaken.

onderhuur

3.9 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in (mede)gebruik te geven.

controles/werkzaamheden

3.10 Huurder zal de verhuurder toelaten in het gehuurde om de naleving van de verplichtingen van huurder te controleren. Over het tijdstip waarop deze controle uitgevoerd worden zal de verhuurder overleg plegen met huurder en de verhuurder zal daarbij, indien enigszins mogelijk, met de redelijke belangen van huurder rekening houden. In dringende gevallen zal dit overleg niet plaats kunnen vinden en zal huurder onmiddellijk toegang tot het gehuurde moeten verlenen. In geval van calamiteiten zal de verhuurder zich onmiddellijk toegang tot het gehuurde mogen verschaffen, ook als huurder niet aanwezig is.

Bezichtigingen

3.11 Na opzegging van een kamer zal huurder de verhuurder ten alle tijden toelaten in het gehuurde om een bezichtiging mogelijk te maken.

Gangen en vluchtroutes

3.12 Het is op last van de brandweer ten strengste verboden op de gangen goederen op te slaan en op de vluchtroutes (bijvoorbeeld brandtrappen) te verblijven. Huurder zal ten allen tijden gangen en vluchtroutes vrijhouden van fietsen, meubilair, wasrekken of andere obstakels. Op gangen geplaatste eigendommen van huurders zullen zonder voorafgaande waarschuwing worden verwijderd.

Artikel 4 | Uitvoering van werkzaamheden (uitsluitend) door verhuurder

4.1 De feitelijke uitvoering van alle onderhoud-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden alsmede de schoonmaakwerkzaamheden van gemeenschappelijke ruimten zal uitsluitend geschieden door (tussenkomen van) de verhuurder. Voor zover het (schoonmaak-) onderhoud betreft, waarvan de kosten voor rekening komen van huurder, zullen deze kosten aan huurder bij de kosten voor bijkomende leveringen en diensten in rekening worden gebracht. Ook de onderhoud- en reparatiekosten van alle in het kader van de bijkomende leveringen en diensten door verhuurder aan huurder ter beschikking gestelde zaken (onder andere wasmachines en droogtrommels) komen voor rekening van huurder en zullen aan huurder bij de kosten voor bijkomende leveringen en diensten in rekening worden gebracht.

toegang tot het gehuurde

4.2 Als de verhuurder een onderzoek wil instellen naar de noodzaak of de wenselijkheid om aan of in het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt werkzaamheden uit te voeren en als de verhuurder daadwerkelijk werkzaamheden wil uitvoeren of gebreken wil herstellen of daartoe voorbereidingen wil treffen, is huurder verplicht om de verhuurder en/of door de verhuurder aangewezen personen toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het onderzoek en/of de (voorgenomen) werkzaamheden in staat te stellen, zonder dat huurder daarvoor enige tegenprestatie kan verlangen.

uitvoering werkzaamheden

4.3 Huurder zal alle werkzaamheden aan of in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimtes die de verhuurder noodzakelijk acht toestaan.

4.4 Huurder zal het eventuele ongemak dat gepaard gaat met de uitvoering van deze werkzaamheden moeten aanvaarden. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of op enige geldelijke vergoeding op grond van het feit dat de verhuurder werkzaamheden aan of in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimtes uitvoert.

Artikel 5 | Aansprakelijkheid en informatieplicht huurder **aansprakelijkheid huurder**

5.1 Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan en in het gehuurde die ontstaat door een aan hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van enige op hem rustende verplichting.

schade door woongemeenschappen

5.2 Als buiten het gehuurde schade wordt aangericht door woongemeenschappen (waaronder verstaan wordt: groepen van huurders, die gezamenlijk gebruik maken van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen en/of hun bezoekers) is lid 1 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat iedere huurder die deel uitmaakt van de woongemeenschap hoofdelijk aansprakelijk is voor de gehele schade.

5.3 Alle schade waarvoor huurder aansprakelijk is zal door de verhuurder op kosten van huurder worden hersteld.

Artikel 6 | Het aanbrengen van veranderingen door huurder **veranderingen en toevoegingen**

6.1 Het is huurder uitsluitend toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten bij het einde van de huur door huurder weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor huurder, de verhuurder of voor derden opleveren, zijn nooit toegestaan.

ongedaanmaking

6.2 Alle veranderingen die zonder toestemming van de verhuurder zijn aangebracht of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt, bij gebreke waarvan de verhuurder dat op kosten van huurder zal doen.

Artikel 7 | Beëindiging van de overeenkomst

opzegging door huurder

7.1 Huurder kan de huurovereenkomst door schriftelijke opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand. Een huuropzegging is uitsluitend geldig indien de opzegging door de verhuurder schriftelijk wordt bevestigd. Bij opzegging binnen 12 maanden gelden de voorwaarden, zoals deze vermeld worden in artikel 2 van de huurovereenkomst.

Artikel 8 | De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur **staat van oplevering**

8.1 Bij het einde van de huur is huurder verplicht om het gehuurde vóór 12.00 uur voormiddag op de laatste werkdag vóór de einddatum van de huurovereenkomst geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren. Bij het einde van de huur moet huurder alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld.

afgifte sleutels

8.2 Huurder zal de sleutels uiterlijk vóór 12.00 uur voormiddag op de laatste werkdag vóór de einddatum van de huurovereenkomst aan de verhuurder afgeven

roerende zaken

8.3 Alle verstrekte roerende zaken dienen in goede staat aanwezig te zijn.

achtergelaten zaken

8.4 Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde achterlaat, wordt huurder geacht de eigendom van die zaken prijs te hebben gegeven en is de verhuurder bevoegd om over die zaken als zijn eigendom te beschikken zonder dat de verhuurder daarover enige verantwoording aan huurder schuldig is en zonder dat op de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. De verhuurder heeft het recht om al deze zaken op kosten van huurder te verwijderen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor beschadiging of het verloren gaan van deze zaken.

Oplevering en opleveringsrapport

8.5 Huurder moet tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst contact opnemen met de verhuurder om een datum af te spreken voor de oplevering. De oplevering vindt plaats in aanwezigheid van de verhuurder en de huurder.

Tijdens de oplevering zullen huurder en de verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden en/of schoonmaakwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in de vereiste staat te brengen.

herstel door verhuurder op kosten van huurder

8.6 Als huurder het gehuurde niet op de laatste werkdag van de maand in de vereiste staat heeft gebracht is de verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd om de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoede kosten aan huurder in rekening te brengen.

bindende vaststelling verhuurder

8.7 Als huurder in strijd met zijn verplichtingen op grond van lid 1 niet of niet tijdig contact opneemt met de verhuurder om een datum voor de oplevering af te spreken of als huurder op het afgesproken tijdstip niet in het gehuurde aanwezig is dan wel geen of onvoldoende medewerking verleent aan de oplevering en het opmaken van het opleveringsrapport, zal de verhuurder de toestand van het gehuurde en de op de inventarislijst vermelde roerende zaken bindend vaststellen en zal de verhuurder bepalen welke kosten aan huurder in rekening worden gebracht teneinde het gehuurde in de voor de oplevering vereiste staat te brengen.