

Algemene Huurvoorwaarden

Huurovereenkomst zelfstandige woonruimte

Wanneer gelden de Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 1

1.1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2

Deze Algemene Huurvoorwaarden kunnen door verhuurder gewijzigd worden. Huurder wordt van tevoren over de wijzigingen die verhuurder wil aanbrengen geïnformeerd. Huurder kan binnen één maand daarop schriftelijk reageren. Als huurder niet reageert, gelden de wijzigingen voor de huurovereenkomst.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

Indien huurder met meer personen de woning huurt, hebben ze allemaal dezelfde rechten. Huurders respecteren elkaars rechten.

2.2.

De netto huur en de servicekosten gelden niet per persoon, maar voor de woning. Als de huurovereenkomst met één van de huurders eindigt, betaalt de andere huurder het volledige bedrag van de netto huur en servicekosten. Dit geldt ook indien door welke oorzaak ook één der huurders de woning tijdelijk of voorgoed niet meer bewoont.

2.3.

Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de bruto huur en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4.

Als de verhuurder de huurovereenkomst met alle huurders wil beëindigen, zegt de verhuurder die aan alle huurders op. Wordt de opzegging niet aan alle huurders verstuurd, dan loopt de huurovereenkomst met de andere huurder ongewijzigd door. Als alle huurders de huurovereenkomst met verhuurder willen beëindigen, dan zeggen alle huurders de overeenkomst op.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door alle betrokkenen ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

3.3.

Huurder aanvaardt de woning zoals die in de beschrijving is opgenomen.

Wijzigingen in de huur

Artikel 4

4.1.

Verhuurder kan de netto huur wijzigen volgens wettelijke regels.

4.2.

Ook als er geen wettelijke regels gelden, kan de verhuurder de huur één keer per jaar wijzigen. Als de verhuurder niet op grond van een andere (wettelijke) regel besluit over een huurverhoging, wijzigt de huur volgens de index van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit is het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens (2003 =100). Het CBS publiceert deze index.

4.3.

De huur wordt niet gewijzigd als de huur, via de formule opgenomen in artikel 4.2., omlaag zou gaan.

Servicekosten

Artikel 5

5.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Dit overzicht ontvangt de huurder uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar. In geval van een buitengewone wijziging (door externe omstandigheden veroorzaakt) van één of meer van de onder de servicekosten begrepen zaken en/of diensten, is de verhuurder bevoegd deze door te berekenen in de servicekosten, c.q. het maandelijks voorschotbedrag, en wel met ingang van de eerste maand volgend op de maand waarin de wijziging heeft plaatsgevonden.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend.

5.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse 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 eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

5.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan op zijn kosten binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

6.1.

Verhuurder is verplicht als de huurder dit verlangt, gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 7

7.1.

Huurder voldoet het te betalen bedrag voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, uiterlijk op de laatste werkdag van de maand voorafgaand aan de betreffende maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

7.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Dit artikel uit het Burgerlijk Wetboek houdt in, dat de verhuurder verplicht is op verzoek van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Is de verhuurder met het verhelpen van de gebreken in verzuim, dan kan de huurder de gebreken zelf (laten) verhelpen en kunnen de kosten daarvan op de verhuurder worden verhaald, voor zover deze redelijk waren.

7.3.

Huurder zal de woning gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

7.4.

Huurder zal de woning gedurende de huurtijd zelf als woonruimte bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal de woning overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

7.5

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

7.6.

Huurder voorkomt overlast en hinder voor omwonenden. Huurder voorkomt ook overlast of hinder door huisdieren of derden, die met toestemming van de huurder in de woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn.

7.7.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de woning, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan de woning onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

7.8.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in de woning toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder daarvoor aangewezen personen of instanties.

7.9.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, 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 uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

7.10.

Bij een definitieve opname in een verpleeghuis of overlijden van één van de huurders heeft de medehuurder het recht de huurovereenkomst als huurder voort te zetten. Echter, gezien het bijzondere karakter van de locatie Grote Brandkolk, de locatie is bestemd voor “intensievere” zorgbehoevende ouderen, zal Rosengaerde met de achterblijvende huurder in gesprek gaan om te onderzoeken in hoeverre de verblijfsomgeving passend is” Door Rosengaerde zal aan de huurder een passend aanbod worden gedaan voor een huurwoning in één van de andere locaties van Rosengaerde.

De herstellingen en onderhoud door huurder

Artikel 8

8.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen en onderhoud. Hieronder wordt verstaan:

- a. het witten, sausen en schilderen in de woning;
- b. behangen;
- c. repareren of vervangen van defect hang- en sluitwerk van ramen en deuren;
- d. onderhouden van waterleidingkranen, alsmede het treffen van voorzieningen aan of tengevolge van bevroren waterkranen;
- e. ramen wassen;
- f. schoonhouden en ontstoppen van gootstenen, vaste wastafels en closetten;
- g. herstellen van defecte deurbellen, schakelaars en contactdozen;
- h. reparaties die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid of ruwe bewoning door huurder of personen die met zijn toestemming in de woning zijn;
- i. onderhoud van inventaris, dat tot het gehuurde behoort.

8.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid, nutsbedrijven of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Schade ten gevolge van het onvakkundig uitvoeren van bedoelde werkzaamheden is geheel voor rekening van de huurder.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9

9.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan de woning of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan, toestaan.

9.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huur of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

9.3.

Indien verhuurder het complex waarvan de woning deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

9.4.

Bedoelde werkzaamheden vinden zoveel mogelijk op werkdagen plaats, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 10

10.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van de woning aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

10.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

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

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt; de kosten van het ongedaan maken komen in dat geval altijd voor rekening van de huurder.

10.3.

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder; wanneer huurder hierin nalatig is en blijft, is verhuurder bevoegd deze ongedaan te (doen)maken op kosten van de huurder.

10.4.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

10.5.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk.

11.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen het einde van de maand (elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in dat geval wordt opgezegd tegen de eerstvolgende werkdag erna). Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. Indien de huurovereenkomst eindigt door overlijden of definitief vertrek naar een verpleeghuis blijft de huursom verschuldigd tot een maand na overlijden of vertrek. Oplevering dient te geschieden binnen een maand na opzegging van de huurovereenkomst.

11.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie (3) maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurovereenkomst heeft geduurd. De opzeggingstermijn van de verhuurder is maximaal zes (6) maanden.

11.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde artikelen. Ook het niet meer voldoen aan de gestelde normen inzake zorgbehoefte en de voorwaarde de zorg en dienstverlening te betrekken van Stichting Rosengaerde is grond voor opzegging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

12.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de woning onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin de huurder het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in de woning aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

12.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk de woning inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huur-overeenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

12.3.

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

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;

12.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen 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.

12.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen. De verhuurder is niet verplicht deze zaken voor huurder te bewaren. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. De verhuurder is niet verplicht de huurder een vergoeding voor deze verwijderde zaken te betalen.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de verhuurder van deze overdracht schriftelijk in kennis is gesteld.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13

13.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan de woning, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Voor brandschade geldt dit alleen voor zover de verzekeringmaatschappij de huurder aansprakelijk stelt.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die zich met toestemming van de huurder in de woning bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 14

14.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij. Het kan hierbij ook gaan om het nemen van gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen.

14.2.

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.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1.

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan tast dit de geldigheid van de overige artikelen niet aan. In plaats van het vernietigde of nietige deel wordt als overeengekomen verondersteld, dat wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 16

16.1.

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

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