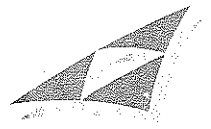


woonveste



**Algemene voorwaarden
huurovereenkomst
zelfstandige woonruimte**

Afrikalaan 92
5152 MD Drunen
postbus 127
5150 AC Drunen
telefoon : 0416 - 37 87 80
fax : 0416 - 37 32 76
E-mail : info@woonveste.nl
Internet : www.woonveste.nl
ISO 9001 gecertificeerd



ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

1. Enige begrippen in deze voorwaarden
2. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden
3. Meer dan één huurder
4. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
5. De levering van zaken en diensten door verhuurder
6. De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder
7. De algemene verplichtingen van verhuurder
8. De algemene verplichtingen van huurder
9. De herstellingen door huurder
10. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder
11. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
12. De beëindiging van de huur
13. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur
14. Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder
15. Gezamenlijke huur
16. Bijzondere bepalingen



1. Enige begrippen in deze voorwaarden

Artikel 1

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. Verhuurder: Stichting Woonveste statutair gevestigd en kantoorhoudende te Drunen aan de Afrikalaan 92.
- 1.2. Huurder: De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
- 1.3. Zelfstandige woonruimte: Gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 en 7:234 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.4. Het gehuurde: De gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden.
- 1.5. Medehuurder: De natuurlijke persoon als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 2

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

3. Meer dan één huurder

Artikel 3

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

4. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 4

- 4.1. Verhuurder zal het gehuurde op ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.

- 4.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurders en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

5. De levering van zaken en diensten door verhuurder

Artikel 5

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een gespecificeerd overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Dit overzicht zal binnen zes maanden na het einde van het tijdvak waarop het overzicht betrekking heeft verstrekt worden. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde vergoedingen zullen jaarlijks door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 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, nadat 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 binnen acht 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.

6. De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

Artikel 6

- 6.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door hem toe te rekenen tekortschietingen in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.

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

- 6.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en soortgelijke calamiteiten.

7. De algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 7

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder 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 deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

8. De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 8

- 8.1. Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door de verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is wettelijke rente verschuldigd.
- 8.2. Huurder zal zich bij huurbetaling niet beroepen op enige verrekening behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 burgerlijk wetboek.
- 8.3. Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 8.4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouding bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, overeenkomstig de bestemming gebruiken en aan deze bestemming niets wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 8.5. Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:
 - a. het gebruik van het gehuurde;
 - b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
 - c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.
- 8.6. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt, waaronder onder meer begrepen is een algeheel verbod op discriminatie, een verbod op hinderlijk en/of verkeersgevaarlijk rijden met auto's, motoren, (brom)fietsen of enig ander vervoermiddel en een verbod op het deponeren van afval op andere dan de daartoe uitdrukkelijk bestemde plaatsen, door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- 8.7. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.
- 8.8. Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 8.9. 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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade terstond 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.
- 8.10. Het is huurder verboden zonder toestemming van verhuurder op of aan het gehuurde een (schotel)antenne te plaatsen. Huurder dient een verzoek tot deze toestemming schriftelijk bij verhuurder in te dienen.
- 8.11. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek



tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien de huurder het gehuurde zonder toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op de huurder. 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 art. 15 van deze voorwaarden.

Voor het onderverhuren of het 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 de verhuurder schade zou kunnen lijden.

- 8.12 Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden e.d., zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 8.13 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en 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.

9. De herstellingen door huurder

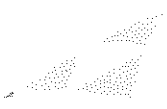
Artikel 9

- 9.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Welke herstellingen hieronder vallen is terug te vinden in de van toepassing zijnde brochure.
- 9.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

10. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 10

- 10.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 10.2 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, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met een voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht 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. Verhuurder zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het gehuurde en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover overleggen.

- 
- 10.3 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
 - 10.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
 - 10.5 Verhuurder is verplicht er voor te zorgen, dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk wordt beperkt.

11. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 11

- 11.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde 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.
- 11.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
 - De verhuurbaarheid en de waarde van de woning;
 - 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 verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt door huurder.
- 11.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 11.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 11.5 Huurder is aansprakelijk voor 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.

12. De beëindiging van de huur

Artikel 12

- 12.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit.
- 12.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van de kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 12.3 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.



- 12.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 12.5 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 12.6 In geval van medehuuderschap, geschiedt de opzegging zowel aan huurder als aan ieder medehuuder afzonderlijk.

13. De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

- 13.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in dezelfde goede staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voorzover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 13.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een rapport worden gemaakt, 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 herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende rapport respectievelijk rapporten.
- 13.3 Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde 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 9.2, 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 overeenkomstig artikel 4.2 bij de aanvang van de huur bevond.
- 13.4 Indien huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook schade overigens ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 13.5 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 de huurder.

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

14. 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 huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 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 andere uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentages.
- Vanaf de dag dat huurder door verhuurder in gebreke zal zijn gesteld, is huurder voorts een rente van 1% per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom.

15. Slotbepalingen

Artikel 15

- 15.1 Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
- 15.2 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden 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.
- 15.3 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.
- 15.4 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (prijspeil 2003, geïndexeerd volgens CBS consumentenprijsindex, alle huishoudens) 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.
- Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 15.5 In situaties welke niet in deze algemene voorwaarden zijn benoemd, worden de desbetreffende wettelijke bepalingen gevolgd.