



Algemene Huurvoorwaarden

voor woonruimte van Acasa

Acasa Studentenhuisvesting, d.d. 1 januari 2009



Algemene Huurvoorwaarden

Acasa Studentenhuisvesting, d.d. 1 januari 2009

Artikel 1 | Algemeen

toepasselijkheid

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

definitie student

2. Studentenwoningen worden door verhuurder uitsluitend verhuurd aan studenten. Onder een student wordt verstaan:

- studenten aan een Universitaire of Hogere onderwijsinstelling;
- buitenlandse studenten aan een Universitaire of Hogere onderwijsinstelling;
- personen die gelieerd zijn aan een Universitaire of Hogere onderwijsinstelling, zoals startende ondernemers op een academisch niveau.

Huurovereenkomsten van studentenwoningen worden door verhuurder altijd aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk voor de periode dat een huurder een student is die voldoet aan de definitie van student in de vorige zin.

verplichte toezending bewijs van inschrijving als student

3. Verhuurder is bevoegd om jaarlijks aan huurder te verzoeken om aan te tonen dat hij nog steeds voldoet aan de definitie van student in lid 2 van dit artikel. Huurder is dan verplicht om binnen één maand kenbaar te maken wat zijn status is.

bijzondere bepalingen

4. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Bijzondere bepalingen die in de huurovereenkomst zijn opgenomen prevaleren boven de algemene huurvoorwaarden.

wijziging algemene bepalingen

5. De verhuurder is bevoegd met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid deze algemene bepalingen te wijzigen. De verhuurder zal huurder van eventuele wijzigingen schriftelijk in kennis stellen. Huurder is gebonden aan alle toekomstige wijzigingen, door de verhuurder naar redelijkheid en billijkheid tot stand gebracht.

6. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex, zullen zowel de verhuurder als de huurder steeds ook met de belangen van andere huurders die in het complex wonen rekening moeten houden.

meer dan een huurder

Indien het gehuurde zich leent voor bewoning door meer dan één persoon én het gehuurde blijkens de overeenkomst ook aan meer dan één persoon is verhuurd, gelden tevens de navolgende leden 1.7, 1.8, 1.9 en 1.10.

7. 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.

8. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

9. Elk van de huurders 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 de wet voortvloeien.

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

Artikel 2 | De ter beschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

ter beschikking stelling

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. Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:

- de staat van het gehuurde;
- de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.

3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

4. Na uitvoering van eventuele herstelwerkzaamheden wordt dit schriftelijk vastgelegd en door zowel huurder als verhuurder ondertekend en gevoegd bij de opnamestaat.

aanvaarding

5. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 2 lid 2 bedoelde opnamestaat.

Artikel 3 | Huurprijs en bijkomende kosten

wijzigen huurprijs

1. De huurprijs kan worden gewijzigd op grond van artikel 7 : 246 e.v. Burgerlijk Wetboek indien van toepassing.

2. Indien en voor zover artikel 7 : 246 e.v. BW op de wijziging van de huurprijs niet van toepassing is, wordt de huurprijs door de verhuurder jaarlijks verhoogd met het (de) in de huurovereenkomst overeengekomen percentage (index).

Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

Artikel 4 | De levering van zaken en diensten door verhuurder

servicekosten

1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs (de vergoeding voor het gebruik van de woonruimte) en een voorschot op de door verhuurder in verband met de bewoning van het gehuurde geleverde zaken en diensten (servicekosten).

jaarlijkse wijziging

2. 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 derde lid aan huurder is verstrekt.

3. Indien en voor zover artikel 7 : 258 Burgerlijk Wetboek niet langer van toepassing is op de huurovereenkomst en het vorenstaande leidt tot een verhoging van de bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst, is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

servicekostenoverzicht

4. 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 de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

aanpassing voorschotbedrag

5. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden 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 akkoord, mits:

- het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, en
- de wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.

toestemming huurder

6. 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.

wijziging voorschotbedrag

7. 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 akkoord, 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.

8. In de gevallen bedoeld in het vijfde lid en het zevende lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de verschuldigde voorschotbedragen binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst, is de huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

gemeenschappelijke voorzieningen

9. Voor zover de kosten van bijkomende leveringen en diensten betrekking hebben op gemeenschappelijke voorzieningen voor, respectievelijk worden toegerekend aan een of meer complexen en/of complexgedeelten en/of het woongebouw waartoe het gehuurde behoort, worden deze naar redelijkheid omgeslagen over alle huurders van de betreffende complexen en/of complexgedeelten en/of woongebouwen.

Artikel 5 | Verplichtingen verhuurder

huurgenot

1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurperiode het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

reparatie- en onderhoudswerkzaamheden

2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
3. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken te verhelpen tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist redelijkerwijs niet van de verhuurder kunnen worden gevegd. Verhuurder behoeft geen gebreken te verhelpen die ingevolge de wet en artikel 8 voor rekening van huurder komen.

schade

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een gebrek dat na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en hem niet kan worden toegerekend. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade ontstaan aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen in het gehuurde of ten gevolge van gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

groot-onderhoudsplan

5. Indien verhuurder, ter nakoming van haar verplichtingen op grond van dit artikel, aan gehuurde reparaties en onderhoudswerkzaamheden gaat verrichten in het kader van een grootschalig groot-onderhoudsplan op complexniveau zal verhuurder huurder daarvoor tijdig informeren en met huurder en huurderorganisatie overleggen.

Artikel 6 | Betalingsverplichting

incassomachtiging

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen op of rond de eerste van iedere maand voldoen door middel van automatische incasso.

geen verrekening

2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 7 | Verplichtingen huurder

bestemming woonruimte

1. Het gehuurde is uitsluitend en alleen bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor studenten. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig die bestemming gebruiken en zal de bestemming niet wijzigen. Huurder is verplicht het gehuurde zelf daadwerkelijk te bewonen en er voortdurend zijn hoofdverblijf te hebben. Huurder zal steeds de voorschriften (van verhuurder en van andere bevoegde instanties) ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.

overlast

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

verbod onderhuur

3. Het is huurder niet toegestaan het geheel onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden dan wel weder te verhuren. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde tijdelijk 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 en einddatum van de onderhuurovereenkomst. Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder tijdelijk of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdvverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen.

complex

4. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe ruimten en terreinen behoren, waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ervoor zorgdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en dat ze overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt. Het is huurder niet toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen en andere voorwerpen, elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon te kloppen of uit te hangen.

5. Indien het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt beschikt over een gemeenschappelijk parkeerterrein, mag huurder dat parkeerterrein uitsluitend gebruiken voor het parkeren van personen auto's en/of motoren. Het is huurder niet toegestaan dit parkeerterrein te gebruiken voor stalling van bijvoorbeeld caravans, sloopauto's en/of opslag van goederen, van welke aard dan ook. Huurder zal geen auto's, motoren, bromfietsen, fietsen en andere goederen stallen buiten de daarvoor bestemde plaatsen. Met het oog op de behoorlijke nakoming van brandweervoorschriften heeft verhuurder te allen tijde het recht om, na schriftelijke waarschuwing, fietsen en andere obstakels van de galerijen, gemeenschappelijke ruimtes of andere plaatsen waar deze objecten ingevolge deze algemene voorwaarden niet mogen worden geplaatst, te (doen) verwijderen. Voor de gevolgen daarvan aanvaardt verhuurder geen enkel risico. De gemaakte kosten voor het doen verwijderen zullen voor rekening van huurder zijn.

schone staat

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

absoluut verbod verdovende middelen

7. Het is huurder verboden om in enig gedeelte van het gehuurde hennep te telen of andere gewassen te kweken, in welke hoeveelheid dan ook, die op grond van de Opiumwet verboden zijn alsmede om in of nabij het gehuurde te handelen in verdovende middelen (zoals bijvoorbeeld softdrugs, harddrugs en pepmiddelen) dan wel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen. Het is huurder voorts verboden om in of nabij het gehuurde andere handelingen te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn. Bij constatering van deze activiteiten zal bij de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd.

brandweervoorschriften

8. Huurder zal op eerste verzoek van verhuurder zorg dragen voor het naleven van brandweervoorschriften voor zowel het gehuurde als de bijbehorende algemene ruimtes van het gehuurde. Huurder zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld. Hij wordt geacht binnen een redelijke termijn overeenkomstig de voorschriften te handelen. Bij het niet uitvoeren van de benodigde handelingen zal verhuurder zorg dragen voor de uitvoering hiervan, waarbij gemaakte kosten voor rekening van huurder zullen komen.

buitenmeubilair

9. Op zijn balkon en/of binnenplaats mag huurder uitsluitend meubilair plaatsen dat gemaakt en geschikt is voor buitengebruik. Alle andere zaken zullen door huurder op eerste verzoek van verhuurder verwijderd worden, bij gebreke waarvan verhuurder daarvoor - op kosten van huurder - zal zorgdragen.

huisdieren

10. Huurder mag in of bij het gehuurde geen (huis)dieren houden die door hun grootte, gedrag, eigenschappen en/of aantal overlast kunnen veroorzaken. Huurder zal geen huisdieren los laten lopen op de galerijen, in de trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke ruimten, binnenterreinen en/of tuinen. Huurder moet er op eerste aanmaning van verhuurder voor zorgen dat aan overlast een einde komt.

geen beroep of bedrijf

11. Het is huurder niet toegestaan om in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen of door anderen te laten uitoefenen.

Artikel 8 | Verplichtingen tot onderhoud, reparatie en vervanging door huurder

kleine herstellingen

1. Huurder is verplicht om de kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek te verrichten.

Onder kleine herstellingen worden o.a. begrepen:

- de herstellingen die bij een normaal gebruik door huurder periodiek moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf kunnen en mogen worden uitgevoerd zonder noemenswaardige kosten, geen specialistische kennis vereisen en kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als de herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak die volledig buiten huurder is gelegen, bijvoorbeeld normale slijtage;
- alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:420 van het Burgerlijk Wetboek).

Kleine herstellingen zijn bijvoorbeeld (deze opsomming is dus niet limitatief):

- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/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 gemeenschappelijke ruimten;
- het schoonhouden van de dakgoten;
- de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
- bestrijden van ongedierte, voor zover de aanwezigheid van het ongedierte geen gevolgen is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- het verwijderen van graffiti;
- 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 voor zover 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.

herstel aan installaties

3. Herstellingen aan centrale verwarmingsinstallaties, warm waterinstallaties en elektrische installaties, voor zover deel uitmakende van de huurovereenkomst, mogen uitsluitend door of vanwege verhuurder worden verricht.

gemeenschappelijke regeling

4. Verhuurder is bevoegd voor de in lid 1 genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke regeling te treffen, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve verzekering of deelname aan een zogenaamd fonds. Huurder is alsdan verplicht de daarop betrekking hebbende periodieke bijdrage te betalen. Verhuurder zal deze bijdrage(n) opnemen in de servicekosten. Voor zover een gemeenschappelijke regeling is getroffen, zullen de desbetreffende werkzaamheden door of namens verhuurder worden uitgevoerd. In bijlage 1 staat opgesomd voor welke werkzaamheden een regeling is getroffen in de vorm van een collectieve verzekering of deelname aan het fonds huurdersonderhoud.

voorkoming van schade

5. Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder der partijen die voorzieningen voor zijn/haar rekening te nemen, die moeten worden getroffen als gevolg van opzet, schuld nalatigheid of onoordeelkundig gebruik door die partij of personen voor wie hij/zij verantwoordelijk is.

6. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder ingeval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient schade door welke oorzaak ook ontstaan dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van de huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

Artikel 9 | aansprakelijkheid en informatieplicht huurder

aansprakelijkheid huurder

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

schade door woongemeenschappen

2. Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(en) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden terzake.

informatieplicht huurder

3. Als huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of er schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of als derden huurder in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde pretenderen, moet huurder verhuurder daarvan onmiddellijk op de hoogte brengen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de schade te vergoeden die door zijn nalatigheid is ontstaan.

Artikel 10 | Het onderhoud en reparaties door verhuurder

toegang tot het gehuurde

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

2. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, alsook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van die werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

uitvoering dringende werkzaamheden of renovatie

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

5. 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 het 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.

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

Artikel 11 | Het aanbrengen van veranderingen door verhuurder

veranderingen en toevoegingen

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde 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. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de 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 betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en
 - verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging 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 de 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. Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen, is huurder bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

huurverhoging

4. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de 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. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

Artikel 12 | Huurderszelfwerkzaamheid

toestemming verhuurder

1. Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken.
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming voor zover het veranderingen aan de binnenzijde van de woning betreft slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
 - de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - onrechtmatig is jegens derden;
 - leidt tot een waardedaling van de woning.
3. Verhuurder zal zijn beslissing, en in geval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
4. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.

ongedaan maken

5. Huurder is verplicht veranderingen die hij 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 uitgesloten. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

eigen rekening en risico

6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan.

verplichting tot onderhoud en reparatie

7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Artikel 13 | Beëindiging van de overeenkomst

opzegging door huurder

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van dertig dagen. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, danwel een normaal schrijven dat door verhuurder binnen veertien dagen na ontvangst schriftelijk wordt bevestigd.

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.

opzegging door verhuurder

3. De opzegging door verhuurder kan ondermeer geschieden wanneer de huurder niet voldoet aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2 inzake het lopende studiejaar over te leggen.

4. 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 verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

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

Artikel 14 | Oplevering

goede staat

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 het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder wordt opgeleverd en indien blijkt dat:

- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 8 is nagekomen;
- huurder de opleveringsnormen, vermeld in de bijlage bij deze huurvoorwaarden, in acht heeft genomen;
- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor deze op grond van artikel 9 aansprakelijk is, heeft hersteld;
- veranderingen als bedoeld in artikel 12 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

afgifte sleutels

3. Huurder zal de sleutels op de dag waarop deze het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven. Als de verhuurder de sleutels niet tijdig ontvangt, zal verhuurder het recht hebben om zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en is huurder verplicht om alle schade van verhuurder te vergoeden die door de toerekenbare tekortkoming van huurder is ontstaan, waaronder in ieder geval een vergoeding die gelijk is aan de huurprijs en de overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.

achtergelaten zaken

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

Artikel 15 | Inspectie

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 in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn, doch uiterlijk bij gelegenheid van de oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 3 in goede staat heeft gebracht is hij van rechtswege in verzuim en 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, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de schade die voortvloeit uit het niet tijdig kunnen beschikken over het gehuurde. Die schade wordt geacht minimaal gelijk te zijn aan de laatstgeldende maandhuurprijs voor iedere maand of gedeelte van een maand dat verhuurder niet vrijelijk over het gehuurde kan beschikken.

Artikel 16 | Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

buitengerechtelijke kosten

1. Indien een der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de 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.
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 ten minste 15% van de uit handen gegeven vordering met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

Artikel 17 | Inspraak en overleg

huurdersvertegenwoordiging

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn, welke zijn vastgelegd in de geldende participatie overeenkomst met huurdersvertegenwoordigingen.
2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Artikel 18 | Overige bepalingen

1. 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 wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Acasa Studentenhuisvesting

Tel: (053) 48 94 000

Fax: (053) 43 01 455

e-mail: info@acasa.nl

internet: www.acasa.nl

Bezoekadres

Campuslaan 99, Enschede

Postadres

Postbus 132

7730 AC Ommen

Kantoor geopend

maandag t/m donderdag: 09.00 - 12:30 uur | 13:00 - 16.00 uur

vrijdag: 09.00 - 12.30 uur

De eisen waaraan een woning bij vertrek moet voldoen

Bij vertrek uit een woning is het goed te weten welke verwachtingen Acasa heeft van de staat van oplevering van de woning. Uitgangspunt bij de oplevering is, dat partijen de verplichtingen uit de huurovereenkomst respecteren. Hieronder zijn de punten aangegeven waar onze medewerkers onder meer op zullen letten:

- De wanden moeten in de originele staat opgeleverd worden (uitgangspunt behangklaar).
- De sleutels van kasten en binnendeuren moeten in de sloten zitten; vastgeschilderde sloten, deurschilden en deurkrukken, afwijkende en niet bijpassende deurkrukken worden niet geaccepteerd.
- Iedere deur en ieder kozijn moet schoon, vlak, glad en in èèn kleur worden opgeleverd; dus zonder stickers, plakplastic, beplating en beschadigingen. Deuren in houtmotief, geschilderd of overtrokken, worden niet geaccepteerd. Het glas van de bovenlichten en in de deuren moet schoon en onbeschilderd zijn.
- In kozijnen mag niet geboord of gezaagd zijn, tevens mag er niets aan de kozijnen bevestigd zijn.
- Deuren die tijdens de bewoning verwijderd zijn, moeten weer aangebracht zijn.
- Deuren mogen aan de gangzijde niet overgeschilderd zijn.
- De kamernummers moeten te allen tijde juist en zichtbaar zijn.
- De volledige vloerbedekking van alle vertrekken, gangen en trappen moet verwijderd zijn, (uitgangspunt van de ondergrond is 'tapijtklaar').
- Schuren, schuttingen, hekken en andere opstellen of bouwsels op het terrein moeten inclusief fundering verwijderd zijn.
- Elektrisch schakelmateriaal en wandcontactdozen cai- en telefoonaansluitingen moeten heel en vast gemonteerd zijn en vrij van verf- of sauswerk.
- Ondeugdelijk binnenschilderwerk moet hersteld zijn; lopers in het binnenschilderwerk worden niet geaccepteerd.
- Stickers op tegels, muren, deuren en ramen moeten verwijderd zijn.
- De vulslang, ontluchtings sleutel, vulsleutel en handleiding van de CV moeten in de woning achtergelaten worden.
- Alle afval en vuil dient afgevoerd te zijn.
- Gevelkachels moeten verwijderd zijn; gaten in gevels en wanden of dak moeten vakkundig hersteld zijn.
- Gasleidingen moeten voorzien zijn van goedgekeurde kranen en/of stoppen.
- De woning moet bezemschoon zijn, het sanitair, de keuken en de douche moeten schoon zijn en het sanitair dient onbeschadigd te zijn.
- De bestrating moet minimaal bestaan uit de standaard hoeveelheid tegels die zodanig moeten liggen dat vanuit de woning op normale wijze een algemeen pas kan worden bereikt.
- Keukenblok, keukenkastjes en aanrechtblad mogen niet gedeukt, bekrast of beschilderd zijn.
- De tuin dient in goede staat van onderhoud te verkeren.
- Niet geaccepteerd worden beplantingen en bomen die schade veroorzaken aan het gehuurde of woongenot van derden. Te denken valt aan klimop, takken van bomen die over de perceelgrens hangen of gehuurde beschadigingen.
- Schuttingen en heggen die op de erfscheiding staan en die samen met de burensamen zijn aangebracht, dienen goed onderhouden te zijn.

Overname van goederen

In bepaalde gevallen is het mogelijk zaken over te dragen aan de nieuwe huurder. De oude huurder is hiervoor verantwoordelijk. Deze overname moet altijd schriftelijk worden vastgelegd tussen de oude en de nieuwe huurder. Dit formulier moet ten tijde van de eindcontrole in bezit zijn van Acasa. Overname is niet mogelijk voor zaken die in strijd zijn met wettelijke voorschriften, dan wel reglementen van Acasa. Acasa aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van overgenomen zaken. Zaken die beschadigd dan wel vervuild zijn kunnen niet worden overgenomen.

Beschadigingen die geconstateerd worden bij een vooroplevering

Als er tijdens de vooroplevering, naar aanleiding van de opleveringsnormen, aandachtspunten zijn dan heeft de bewoner tot aan de eindoplevering de tijd om deze punten zelf aan te pakken. Mochten de punten bij de eindoplevering niet verholpen zijn, of als er nieuwe gebreken blijken te zijn, dan zullen deze punten door Acasa verholpen worden. De kosten die hieraan verbonden zijn zullen met de eindafrekening verrekend worden.



 **Acasa**
Altijd in de buurt