



slswonen



Algemene bepalingen verhuur woonruimte SLS wonen

Algemene bepalingen verhuur woonruimte SLS wonen

Uitgave november 2005

Begripsbepalingen:

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

complex

groep van bouwkundige eenheden samengesteld uit meerdere woonruimten, bedrijfsruimten en/of overige ruimten.

huurder

de natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur heeft gesloten.

huurprijs

de overeengekomen prijs per maand voor het enkele gebruik van de woning of kamer en algemene ruimten. Dit wordt ook wel de 'kale huur' genoemd.

huurdersvereniging

organisatie van vertegenwoordigers van huurders waarmee afspraken zijn gemaakt (BRES).

gehuurde

de gehuurde woning of kamer, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, waaronder berging en tuin, en gemeenschappelijke ruimten.

kamer

onzelfstandige woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarvan de bewoner de voorzieningen deelt met ander bewoners.

onderhuur

het door de contractuele huurder in huur geven van het gehuurde aan een derde.

prijs

het geheel van de financiële verplichtingen, die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur of verhuur van woonruimte op zich neemt.

servicekosten

de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten.

verhuurder

SLS Wonen.

woning

zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen een woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 1 ALGEMEEN

- 1.1 Deze algemene bepalingen maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Bepalingen, gaan de bepalingen van de huur-overeenkomst voor.
- 1.2 Een woning is uitsluitend bestemd om de huurder en leden van zijn huishouden, met uitsluiting van anderen, tot eigen hoofdverblijf te dienen. Een kamer is bestemd om slechts door één huurder te worden bewoond die in de kamer zijn hoofdverblijf dient te hebben. De huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan alle algemene ruimten die de huurder met andere huurders of gebruikers deelt.
- 1.3 Het gehuurde maakt deel uit van een complex. Zowel verhuurder als huurder zullen dan ook steeds met de belangen van andere huurders in het complex rekening moeten houden.
- 1.4 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.
- 1.5 De huurprijs en de servicekosten 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 servicekosten verschuldigd.
- 1.6 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.
- 1.7 Om de overeenkomst ten aanzien van 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 TER BESCHIKKING STELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

- 2.1 *Ten aanzien van een woning:*
Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder zal een beschrijving van het gehuurde worden opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 2.2 *Ten aanzien van een kamer:*
Bij aanvang van de huurovereenkomst zal de kamer schoon, leeg, niet gestoffeerd en niet gemeubileerd aan huurder worden opgeleverd conform de hiervoor geldende richtlijnen. **De richtlijnen zijn als bijlage bijgevoegd.** De sleutels van het gehuurde kan huurder op de dag waarop de overeenkomst aanvangt vanaf 10.00 uur bij het studentbeheer verkrijgen.

- 2.3 Verhuurder is verplicht op verzoek 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 zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.
- 2.4 Indien de huurder gebreken aan de woonruimte ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op de woonruimte beweren, moet hij daarvan onverwijld, doch uiterlijk binnen 10 werkdagen, schriftelijk aan de verhuurder kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Artikel 3 HUURPRIJS

- 3.1 De huurprijs betreft de overeengekomen prijs per maand voor het enkele gebruik van de woning of kamer en algemene ruimten exclusief het voorschot voor servicekosten.
- 3.2 De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig het huurbeleid van verhuurder passend binnen de bepalingen van de wet c.q. richtlijnen van de overheid.

Artikel 4 SERVICEKOSTEN

- 4.1 Bijgeleverd worden leveringen, diensten en inventaris volgens de specificatie servicekosten die bij de huurovereenkomst is gevoegd.
- 4.2 Huurder voldoet maandelijks bij vooruitbetaling een in redelijkheid en billijkheid door verhuurder vast te stellen voorschotbedrag in verband met de in het eerste lid genoemde leveringen, diensten en inventaris, onverschillig of hij van deze service al dan niet in evenredigheid gebruik maakt.
- 4.3 Verhuurder verrekent het betaalde voorschot met de werkelijk gemaakte kosten volgens een jaarlijks te verstrekken afrekening.
- 4.4 Huurder maakt naar redelijkheid een goed en zuinig gebruik van leveringen, diensten en inventaris waarvan de kosten, tenzij anders overeengekomen, hoofdelijk worden omgeslagen.
- 4.5 De servicekosten worden vastgesteld, gewijzigd en afgerekend conform het in de 'Nota Servicekosten' vastgelegde beleid. Deze nota ligt ter inzage bij studentbeheerders, huurdersvereniging en bij de balie van verhuurder. Een uittreksel maakt deel uit van het informatiepakket bij de huurovereenkomst.
- 4.6 Verhuurder kan de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende voorschotbedrag wijzigen. Huurder is gebonden aan die wijziging indien deze 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 een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel. Dit dient te geschieden binnen acht weken na de schriftelijke

kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders.

Artikel 5 BETALINGSVERPLICHTING

- 5.1 De huurprijs en het voorschot servicekosten moeten bij vooruitbetaling door of namens huurder zijn voldaan vóór de eerste van de maand waarvoor deze verschuldigd zijn, door bijschrijving op de rekening van verhuurder.
- 5.2 Huurder verplicht zich voor betaling van de maandtermijnen een machtiging tot automatische incasso aan verhuurder af te geven.
- 5.3 Verhuurder is gerechtigd voor betaling op andere wijze dan machtiging redelijke kosten in rekening te brengen, indien afgifte van een machtiging niet mogelijk blijkt.
- 5.4 Met ingang van de dag waarop de verschuldigde maandtermijnen dienen te zijn bijgeboekt, is huurder voorts de wettelijke rente verschuldigd. Ook betaalt huurder een vergoeding van de door verhuurder gemaakte administratiekosten als gevolg van de ontstane huurachterstand.
- 5.5 Voor rekening van huurder zijn de buitengerechtelijke kosten ter zake van de invordering van elke betalingsachterstand gerelateerd aan maandtermijnen of uit andere hoofde. Deze kosten zijn gebaseerd op het door de Kring van Kantonrechters landelijk vastgestelde tarief.
- 5.6 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening behoudens in het geval van art. 7: 206 lid 3 BW.

Artikel 6 GEBRUIK GEHUURDE

- 6.1 Huurder zal het gehuurde, alsmede de gemeenschappelijke gangen, ruimten en voorzieningen, uitsluitend gebruiken volgens de in artikel 1 lid 2 genoemde bestemming en overeenkomstig deze algemene bepalingen. Hij zal hierbij de rechten van de andere huurders eerbiedigen.
- 6.2 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder gebruiken, onderhouden en gedurende de huurperiode stofferen.
- 6.3 Huurder plaatst of houdt geen zaken of obstakels in het gehuurde nog in de tuin, het balkon, het terras of de gemeenschappelijke ruimten. Onder obstakels wordt in ieder geval verstaan: vuilniszakken, (brom)fietsen, grofvuil enz. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor de reparatie van motorvoertuigen.
- 6.4 Het is huurder niet toegestaan om handelingen te verrichten of activiteiten te ontplooiën die mogelijk schade tot gevolg kunnen hebben aan het gehuurde, daaronder begrepen gemeenschappelijke voorzieningen en inventaris. Huurder is aansprakelijk voor de schade die aan het gehuurde is ontstaan tijdens de huurtijd. Daartoe wordt ook schade aan de buitenzijde gerekend. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed te zijn ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Huurder is jegens de verhuurder aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege

huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden, op gelijke wijze als voor eigen gedragingen.

- 6.5 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Het is de huurder uitdrukkelijk niet toegestaan om in het gehuurde strafbaar gestelde gedragingen te verrichten die overlast kunnen veroorzaken, zoals het kweken van hennep, productie van XTC en prostitutie.
- 6.6 Elke huurder heeft samen met andere huurders van het pand, de afdeling of complex de plicht het gehuurde in alle opzichten schoon te houden. Verhuurder is gerechtigd kosten te maken voor de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten ten laste van de gezamenlijke huurders van het complex, nadat huurders hiertoe herhaalde malen zijn gesommeerd. Dit teneinde de instandhouding, veiligheid, hygiëne en als gevolg daarvan de verhuurbaarheid niet in het geding te brengen. De huurder zal van te voren een schriftelijke waarschuwing ontvangen met opgave van de verwachte kosten.
- 6.7 Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, plavuizen en zeil op vloeren anders dan de begane grond is niet toegestaan, tenzij vooraf toestemming van de verhuurder is verkregen.
- 6.8 In complexen met kamers en gemeenschappelijke voorzieningen is het houden van huisdieren niet toegestaan. In overige complexen is dit wel toegestaan mits dit geen overlast voor andere huurders van het complex oplevert.
- 6.9 Indien huurder op een terrein van verhuurder een auto- of motorwrak* houdt, zal hij zo spoedig mogelijk na daartoe strekkend verzoek van verhuurder of de bevoegde autoriteit het voertuig verwijderen en van enig terrein van verhuurder verwijderd houden.*Onder wrak wordt verstaan een voertuig dat rijtechnisch verkeert in onvoldoende staat van onderhoud en tevens kennelijk is verwaarloosd. Dit geldt eveneens voor caravans, boten, trailers en andere zaken die hier niet behoren te worden gestald.
- 6.10 Blijft huurder in gebreke met de nakoming van de in het vorige lid omschreven verplichting, dan is verhuurder of de bevoegde autoriteit gerechtigd het voertuig op kosten van de huurder te (laten) verwijderen. De huurder zal ten minste vijf dagen van te voren een schriftelijke waarschuwing ontvangen met opgave van de vermoedelijke kosten.

Artikel 7 INTERNE VERHUIZING

- 7.1 Het is huurder niet toegestaan een andere kamer van verhuurder te betrekken, zonder dat daartoe voorafgaand een huurovereenkomst is gesloten. Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat indien hij in strijd met deze bepaling een kamer betreft, hij geacht zal worden deze zonder recht of titel betrokken te hebben. Voorts zal huurder geacht worden afstand te hebben gedaan van het gehuurde.

- 7.2 Huurders van 30 jaar en ouder is het gezien de doelstelling van verhuurder niet toegestaan te verhuizen binnen het woningbestand van verhuurder.

Artikel 8 ONDERHUUR

- 8.1 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande, schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde 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, de ingangsdatum van de conceptonderhuurovereenkomst en de conceptonderhuurovereenkomst zelf.
- 8.2 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van 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 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 boete gelijk de huurprijs van het gehuurde.
- 8.3 Huurder blijft aansprakelijk voor alle verplichtingen uit deze overeenkomst, ook als hij het gehuurde aan een derde in gebruik heeft gegeven.

Artikel 9 ONDERHOUD/REPARATIE/SCHADE

- 9.1 Verhuurder is verplicht alle gebreken op te heffen die een gebruik overeenkomstig deze algemene bepalingen verhinderen of ernstig belemmeren. Bovendien is verhuurder gehouden alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te verrichten, voorzover een en ander op grond van deze algemene bepalingen, rechtsregeling of gebruik niet voor rekening van huurder is. Hieronder worden tevens verstaan de in artikel 2 gesignaleerde gebreken.
- 9.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet hetgeen ten aanzien van de onderhoudsverdeling in het kader van de servicekosten tussen partijen mocht zijn overeengekomen conform de brochure: 'onderhoud en serviceonderhoud'. Deze brochure maakt deel uit van het informatiepakket bij de huurovereenkomst.
- 9.3 Huurder is verplicht verhuurder terstond in kennis te stellen van schade aan het gehuurde voor zover bekend onder vermelding van de naam van schadeveroorzaker(s). Dit in verband met aansprakelijkheid volgens artikel 11.
- 9.4 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. Hierbij moet ook gedacht worden aan begroeiing die zich vast hecht aan het gebouw of schade aan het gebouw of de bestrating toebrengt als gevolg van (wortel)groei. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder op dit gebied zal de daardoor ontstane schade aan zowel het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

- 9.5 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie, tenzij ter zake anders is bepaald in het 'Sociaal Statuut bij Sloop en Ingrijpende Woonruimteverbetering'.

Artikel 10 TOEGANG TOT GEHUURDE

- 10.1 Huurder is verplicht verhuurder toe te staan en gelegenheid te geven, alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden te verrichten die naar het oordeel van verhuurder voor het in goede staat handhaven van gebouw en woonruimte geboden zijn en die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld. Verhuurder zal huurder hiervan uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk in kennis stellen.
- 10.2 Huurder is voorts gehouden alle werkzaamheden te gedogen die verhuurder noodzakelijk acht voor het in een zodanige staat brengen van gebouw en woonruimte dat deze aan de kwaliteitseisen van de tijd voldoen. Dit geldt ook voor alle veranderingen aan het gehuurde die naar het inzicht van verhuurder noodzakelijk zijn en die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld.
- 10.3 Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten en de werkzaamheden gedogen.

Artikel 11 AANSPRAKELIJKHEID

- 11.1 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.
- 11.2 Huurder is tezamen met andere huurders van het complex, gebouw, afdeling of andere eenheid aansprakelijk naar evenredigheid voor schade die tijdens de huurtijd aan de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimten is ontstaan door een hun toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
- 11.3 Aansprakelijkheid conform lid 2 is niet van toepassing als kan worden vastgesteld wie de schadeveroorzaker is. In dat geval geldt lid 1.
- 11.4 Huurder zal schade binnen een redelijke termijn en naar genoegen van de verhuurder herstellen. In spoedeisende gevallen en als na verloop van een redelijke termijn geen herstel heeft plaatsgevonden, is verhuurder gerechtigd terstond de schade voor rekening van huurder te laten herstellen.
- 11.5 Indien het gehuurde niet volgens de in deze algemene bepalingen opgenomen regels is ontruimd, is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder lijdt. Ook die schade wanneer het gehuurde niet of niet onmiddellijk opnieuw verhuurd kan worden.

Artikel 12 HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN TOEVOEGINGEN DOOR HUURDER

- 12.1 Het is huurder niet toegestaan veranderingen aan het gehuurde aan te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimten of aan de bestaande installaties. Onder het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde wordt in ieder geval begrepen het plaatsen van een (schotel)antenne.
- 12.2 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde. Behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren of indien het gaat om veranderingen en toevoegingen in monumentale panden zoals genoemd in artikel 12.3.
- 12.3 Ten aanzien van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of woonruimte gelegen binnen een beschermd stadsgezicht dient huurder steeds schriftelijke toestemming van de verhuurder te vragen voor het aanbrengen van welke verandering dan ook. Dus ook indien de veranderingen naar de mening van de huurder zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden.
- 12.4 Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Verhuurder zal binnen acht weken schriftelijk haar besluit meedelen.
- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 12.8 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.
- 12.9 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.

Artikel 13 BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 13.1 Huurder kan de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (tussentijds) opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Als datum van beëindiging huurovereenkomst geldt de eerst volgende werkdag. De beëindigingsdatum valt derhalve nooit op zaterdag, zondag of op een nationale feestdag.
- 13.2 Opzegging door huurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Tevens is het huurder mogelijk de huur op te zeggen door middel van een speciale inlogprocedure via de website, waarbij geldt dat de schriftelijke bevestiging het bewijs van opzegging is.
- 13.3 Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van drie maanden te verhogen met één maand voor ieder jaar dat de huurder ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad met een maximum van zes maanden.
- 13.4 Opzegging door verhuurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot met vermelding van de opzeggingsgronden.

Artikel 14 INSPECTIE GEHUURDE

- 14.1 *Ten aanzien van een woning:*
Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Zij zullen in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in de staat te brengen waarin het zich bevond bij aanvang van de huur, conform de beschrijving in artikel 2.1 van deze algemene bepalingen. Huurder en verhuurder ontvangen een ondertekend exemplaar van dit rapport.
- 14.2 *Ten aanzien van een woning:*
Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te (laten) voeren.
- 14.3 *Ten aanzien van een woning:*
Verhuurder is gerechtigd om alle herstelwerkzaamheden uit te voeren zonder nadere ingebrekestelling, indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht. Dit geldt ook wanneer huurder niet heeft willen meewerken aan een gezamenlijke inspectie en er gebreken zijn geconstateerd. De met de herstelwerkzaamheden gemoeide redelijke kosten worden aan huurder in rekening gebracht, inclusief daardoor veroorzaakte kosten van leegstand.
- 14.4 *Ten aanzien van een kamer:*
Voor het einde van de huurovereenkomst van een kamer zal de studentbeheerder de kamer samen met de huurder inspecteren. De huurder zal de kamer schoon, leeg, niet gestoffeerd en niet gemeubileerd opleveren conform de hiervoor geldende richtlijnen. Ook brengt huurder de kamer in de staat waarin deze zich bevond bij aanvang van de huur. **De richtlijnen zijn als bijlage bijgevoegd.**

14.5 *Ten aanzien van een kamer:*

Indien de studentbeheerder constateert dat de kamerhuurder in gebreke is gebleven, ten aanzien van het gestelde in het vorige lid, zal de verhuurder de huurder in de gelegenheid stellen om de kamer alsnog op te leveren conform de hiervoor geldende normen. De verhuurder geeft hiervoor een redelijke termijn aan.

14.6 *Ten aanzien van een kamer:*

Verhuurder is gerechtigd om alle herstelwerkzaamheden uit te voeren zonder nadere ingebrekestelling, indien huurder het gehuurde niet binnen de in het vorige lid gestelde termijn in goede staat heeft gebracht. Dit geldt ook wanneer huurder de kamer niet conform het gestelde in lid 14.4 oplevert. De met de herstelwerkzaamheden gemoeide redelijke kosten worden aan huurder in rekening gebracht, inclusief daardoor veroorzaakte kosten van leegstand.

Artikel 15 OPLEVERING

15.1 *Ten aanzien van een woning:*

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren. De sleutels dienen op de laatste dag van de huurovereenkomst voor 10.00 uur te worden ingeleverd bij de rayonbeheerder.

15.2 *Ten aanzien van een kamer:*

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de kamer onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan studentbeheer op te leveren. De sleutels dienen op de laatste dag van de huurovereenkomst voor 10.00 uur te worden ingeleverd bij de studentbeheerder.

15.3 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 12, 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 2 bij de aanvang van de huur bevond.

15.4 Verhuurder is gerechtigd om alle noodzakelijk herstelwerkzaamheden uit te voeren zondernadere ingebrekestelling, indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, tot volledige ontruiming en eventueel tot ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen. De met deze herstelwerkzaamheden gemoeide redelijke kosten worden aan huurder in rekening gebracht, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige

schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor diens rekening.

15.5 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.

15.6 Verhuurder is bevoegd zich bij het einde van de huurovereenkomst toegang tot het gehuurde te verschaffen, indien hij de sleutels niet tijdig heeft ontvangen. Alle hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder.

Artikel 16 DOMICILIEKEUZE

Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst en voor alles wat daarmee verband houdt bij voortdurend domicilie in het gehuurde, tot hij verhuurder schriftelijk in kennis stelt van een wijziging van zijn adres. Huurder is steeds gehouden verhuurder onverwijld van wijziging van zijn adres in kennis te stellen.

Artikel 17 GESCHILLENPROCEDURE

Klachten of geschillen in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst kan huurder bij de betreffende afdeling van verhuurder indienen. Bezwaar tegen de afhandeling c.q. beroep tegen een uitspraak is mogelijk bij de directie van verhuurder. Ten slotte kan tegen een uitspraak van de directie in beroep gegaan worden bij de onafhankelijke geschillencommissie conform het geldende geschillenreglement. Voor geschillen terzake van onderhoud, servicekosten en huurprijzen is de huurcommissie of kantonrechter de aangewezen beroepsinstantie.

Artikel 18 VRIJWARING

18.1 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden is verhuurder niet aansprakelijk, noch voor schade welke hiervan een gevolg mocht zijn.

18.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade door gebreken aan het gehuurde, tenzij verhuurder grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten. Verhuurder is niet gehouden tot enige vergoeding ter zake feitelijke stoornis in het huurgenot, tenzij van aantoonbare verwijtbaarheid sprake is.

Artikel 19 HUISREGELS

Op het gebruik door huurder van het gehuurde zijn in veel panden door bewoners zelf vastgestelde huisregels van toepassing, voorzover die niet in strijd zijn met deze overeenkomst of enige wettelijke bepaling. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de inhoud daarvan, noch voor enige daaruit voortvloeiende gevolgen.

Vastgesteld bij bestuursbesluit van 6 september 2005 met instemming van huurdersvereniging BRES.

Bijlage

Richtlijnen goed achterlaten woonruimte

Sleutels

Sleutels lever je in bij je studentbeheerder of rayonbeheerder. Je levert de originele sleutels in en alle gemaakte kopieën. We vervangen sloten en sleutels op kosten van de vertrekkende huurder, als we ze niet allemaal hebben ontvangen. Geef ze dus niet onderhands aan nieuwe huurders door.

Vloeren

Vloerbedekking verwijder je, tenzij je schriftelijk met de volgende bewoner hebt afgesproken dat je het mag laten liggen. De vloer maak je bezemschoon, vrij van lijmresten en zonder gaten.

Muur en plafond

Muren en plafonds lever je op zonder gaten, bladders en pluggen. Stucwerk van de muren is netjes glad en egaal, zonder gaten en scheuren. Plafonds en muren zijn goed overschilderbaar of behangbaar en desgewenst na twee maal sausen wit. Je verwijdert muurverven op oliebasis.

Kozijnen en deuren

Kozijnen en deuren zijn onbeschadigd. Stickers en/of posters verwijder je.

Hang en sluitwerk:

Deurkrukken, raamboompjes, scharnieren en deursloten functioneren naar behoren.

Sanitair

Sanitair laat je schoon, ontkalkt en in goede staat voor de volgende huurder achter. Eventueel aanwezige wastafel of fontein is ook ongeschonden en schoon. De stortbak is compleet en werkt goed. De toiletbril is (intact) op de wc pot. Spiegel en planchet zijn heel, schoon en niet verweerd. Alle kranen en uitloop, douchekoppen en doucheslangen zitten vast en zijn ontkalkt. Aanwezig kitwerk is aanslagvrij en in goede staat. Tegelwerk is kalkvrij, schoon en heel en zit zodanig vast dat het geen lekkages veroorzaakt. Aanwezige ventilatieroosters zijn schoon.

Keuken

Het keukenblok is heel en schoon. Alle draaiende onderdelen werken goed. Kraan en uitloop zitten vast en zijn ontkalkt. Aanwezig kitwerk is aanslagvrij en in goede staat. Tegelwerk is kalkvrij, schoon en heel en zit zodanig vast dat het geen lekkages veroorzaakt. De gaskraan is afgedopt.

Elektrische installaties

Alle in de woning aanwezige schakelaars/wandcontactdozen zijn heel en niet beschilderd. Verder zijn kroonsteentjes aan losse plafondbedrading aangebracht. Niet standaard bedrading is verwijderd.

CV-installaties

Radiatorcranken werken goed. De thermostaat functioneert goed. Radiatoren zijn wit van kleur.

Leidingen

Niet originele gas en/of waterleidingen zijn verwijderd. De originele leidingen zijn in goede staat.