

algemene
huurvoorwaarden
**studenten en
promovendi**



Inhoudsopgave

Artikel 1	toepassingsbereik van deze voorwaarden	3
Artikel 2	bestemming van de woning	3
Artikel 3	terbeschikkingstelling en aanvaarding van de woning	3
Artikel 4	hoofdverblijf	4
Artikel 5	inwoning, onderhuur en huisbewaarderschap.	4
Artikel 6	huurbetaling	4
Artikel 7	bewoning	5
Artikel 8	leefbaarheid	6
Artikel 9	overlast.	8
Artikel 10	onderhoud	9
Artikel 11	zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen	10
Artikel 12	aansprakelijkheid	11
Artikel 13	einde huur	12
Artikel 14	oplevering bij einde huur.	12
Artikel 15	overige bepalingen	14

artikel 1

toepassingsbereik van deze voorwaarden

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin staat dat zij van toepassing zijn. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene huurvoorwaarden, dan gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Deze huurvoorwaarden gelden voor de in de huurovereenkomst genoemde woning, de gemeenschappelijke ruimten en de voorzieningen die bij de woning horen.

artikel 2

bestemming van de woning

De bestemming van de woning is woonruimte voor een student of promovendus in de zin van artikel 7:274d en artikel 7:274e BW. De woning wordt na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student of promovendus verhuurd.

artikel 3

terbeschikking-stelling en aanvaarding van de woning

- 3.1. Verhuurder stelt de woning op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking. Als dit niet kan, omdat de woning niet tijdig gereed is of omdat de vorige huurder niet tijdig heeft ontruimd, dan wordt de ingangsdatum van de huurovereenkomst opgeschort tot het moment waarop de woning aan huurder wordt opgeleverd. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder door het niet tijdig ter beschikking stellen van de woning, tenzij verhuurder ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.
- 3.2. Verhuurder zorgt ervoor dat de woning leeg en bezemschoon aan huurder wordt opgeleverd en dat de aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 3.3. Huurder zorgt, indien van toepassing, na ondertekening van de huurovereenkomst voor de levering van gas, water en elektra in de woning.
- 3.4. Eventuele gebreken of schade bij oplevering meldt huurder uiterlijk binnen één week aan verhuurder. Bij uitblijven van tijdige melding gaat verhuurder ervan uit dat de woning bij aanvang van de huur zonder gebreken of schade is opgeleverd, tenzij huurder het tegendeel bewijst.

artikel 4

hoofdverblijf

- 4.1. Huurder houdt in de woning zijn exclusieve hoofdverblijf en woont zelf in de woning.
- 4.2. Huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat, op het adres van de woning inschrijven in de Basisregistratie Personen.

artikel 5

inwoning, onderhuur en huisbewaarders- schap

- 5.1. Huurder bewoont de woning alleen. Hiervan kan worden afgeweken als de woning een zelfstandige woning is met tenminste één aparte slaapkamer. Dan is inwoning toegestaan, maar alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder verbindt aan zijn toestemming voorwaarden.
- 5.2. Huurder biedt de woning (geheel of gedeeltelijk) niet aan derden te huur of in gebruik aan. Huurder zal de woning ook niet onderverhuren of aan derden in gebruik geven.
- 5.3. Wanneer er aanwijzingen zijn dat huurder de woning in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, moet huurder zelf met bewijzen komen dat hij onafgebroken het hoofdverblijf in de woning heeft behouden.
- 5.4. Bij geconstateerde onderverhuur zonder toestemming van verhuurder, start verhuurder een ontruimingsprocedure tegen zowel huurder als onderhuurder. Huurder zal daarbij de door onderverhuur behaalde winst aan verhuurder afdragen.
- 5.5. Uitzondering is dat huurder alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de woning tijdelijk aan een derde in gebruik geeft in de vorm van huisbewaarderschap. Verhuurder verbindt aan zijn toestemming voorwaarden.

artikel 6

Huurbetaling

- 6.1. De te betalen huurprijs bestaat uit kale huur en servicekosten. Onder servicekosten vallen zowel de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter als servicekosten in de zin van artikel 7:237 lid 3 BW.

- 6.2. Voor bepaalde servicekosten betaalt huurder maandelijks een voorschotbedrag. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten, verrekent verhuurder jaarlijks met huurder, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds.
- 6.3. Huurder voldoet de te betalen huurprijs voor de woning in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand, tenzij anders is overeengekomen.
- 6.4. Een betaling van huurder ziet verhuurder als betaling voor de langst openstaande opeisbare vordering, tenzij huurder uitdrukkelijk anders vermeldt.
- 6.5. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening.

artikel 7

bewoning

- 7.1. Huurder gebruikt de woning en de gemeenschappelijke ruimtes die tot de woning behoren, alleen voor de betreffende bestemming.
- 7.2. Huurder stoffeert en meubileert de woning bij aanvang van de huur, tenzij verhuurder de woning gestoffeerd en/of gemeubileerd verhuurt. Huurder houdt de woning tijdens de looptijd van de huurovereenkomst voldoende gestoffeerd en gemeubileerd.
- 7.3. In een onzelfstandige woning mogen geen huisdieren worden gehouden. In een zelfstandige woning is het houden van huisdieren alleen toegestaan wanneer verhuurder hier expliciet toestemming voor verleent. Criteria van verhuurder voor deze toestemming zijn onder andere of de woning zich hiervoor leent, of het een gebruikelijk huisdier betreft en of het huisdier geen overlast veroorzaakt. Verhuurder kan een verleende toestemming weer intrekken na meldingen van overlast veroorzaakt door het betreffende huisdier.
- 7.4. Huurder doet de deur van de woning op slot zodra hij zich niet meer in de woning bevindt.

artikel 8

leefbaarheid

- 8.1. Huurder houdt de woning en de daarbij behorende (gemeenschappelijke) ruimten, gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon en ventileert regelmatig. Dit ter voorkoming van vervuiling, vochtproblemen en overlast door ongedierte.
- 8.2. Bij aanwezigheid van een eigen voor- en/of achtertuin, onderhoudt huurder deze zodanig dat deze naar het oordeel van verhuurder een verzorgde indruk maakt. Huurder brengt geen bomen, struiken of andere beplanting aan die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Huurder gebruikt de tuin, het balkon of het (dak)terras niet voor opslag van zaken van welke aard dan ook.
- 8.3. Wanneer huurder gebruik maakt van een gemeenschappelijke tuin, balkon of (dak)terras, gebruikt huurder deze zorgvuldig. Huurder gebruikt deze niet voor opslag van zaken van welke aard dan ook.
- 8.4. Huurder zal op balkons, dakterrassen en parkeerplaatsen niet barbecueën en/of geen vuur stoken.
- 8.5. Verhuurder kan besluiten om preventief of bij aanhoudend ongewenst gedrag het gemeenschappelijke dakterras (tijdelijk) te sluiten.
- 8.6. Ruimten waarvan duidelijk is dat deze niet tot het normale gebruik van de woning behoren, betreedt huurder niet en huurder gebruikt deze ruimten ook niet als opslagruimte. Hierbij valt te denken aan ruimten als daken, dakgoten, ketelhuizen en gezamenlijke meterkasten.
- 8.7. Huurder deponereert zijn huisvuil in de daarvoor bestemde voorziening, bijvoorbeeld rolcontainer of ondergrondse huisvuilcontainer. Huisvuil mag op geen enkele wijze worden opgeslagen in de woning, op een balkon of in andere (gemeenschappelijke) ruimten. Doet huurder dat wel, dan kan verhuurder besluiten om op kosten van huurder het huisvuil te verwijderen.

- 8.8. Huurder zorgt ervoor dat er in de woning en in de gemeenschappelijke ruimten geen sprake is van een brandonveilige situatie. Verhuurder zorgt voor de wettelijk verplichte aanwezigheid van en het onderhoud aan de brandalarm- en brandblusmiddelen. Huurder ziet erop toe dat de aanwezige brandalarm- en brandblusmiddelen altijd toegankelijk zijn. Huurder maakt geen oneigenlijk gebruik of misbruik van de brandalarm- en brandblusmiddelen in het gebouw.
- 8.9. Huurder zal in de woning en de daarbij behorende ruimten geen stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken of anderszins de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich kunnen meebrengen.
- 8.10. Huurder zal in ruimten met een verkeersbestemming en/of vluchtwegfunctie geen goederen plaatsen of opslaan. Doet huurder dat toch, dan kan verhuurder besluiten goederen te verwijderen zonder dat er een bewaarplicht op komt te rusten.
- 8.11. Vluchtroutes en/of brandtrappenhuizen gebruikt huurder uitsluitend in noodsituaties.
- 8.12. Ongebruikt of onbruikbaar meubilair wordt niet opgeslagen of gestald in of nabij de woning, ook niet in de vorm van tuinmeubilair.
- 8.13. Huurder stalt fietsen, bromfietsen, motorrijwielen, auto's en dergelijke alleen in of op de daarvoor door verhuurder aangewezen ruimten. Autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke mogen niet worden geparkeerd. Gebeurt dit toch, dan kan verhuurder besluiten de betreffende voertuigen te verwijderen zonder dat er een bewaarplicht op komt te rusten.
- 8.14. Huurder gooit geen voorwerpen uit of van de woning.
- 8.15. Huurder maakt zonder toestemming van verhuurder geen gebruik van de algemene elektra en individuele elektra van derden.
- 8.16. In gemeenschappelijke ruimtes geldt een algeheel rookverbod.
- 8.17. Huurder is, samen met andere huurders met wie gemeenschappelijke voorzieningen worden gedeeld, verantwoordelijk voor de algemene ruimten waarvan huurder gebruik kan maken.

artikel 9

- overlast**
- 9.1. Huurder zorgt ervoor dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder houdt rekening met de nachtrust van omwonenden.
 - 9.2. Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Bij fysiek of verbaal geweld, agressiviteit en ander wangedrag neemt verhuurder passende (juridische) maatregelen tegen huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
 - 9.3. Huurder mag in de woning, gemeenschappelijke ruimten of de directe omgeving die tot de woning behoort, geen hennep kweken, bewerken, verwerken, houden, verhandelen of in groepsverband gebruiken. Huurder mag in de woning, de gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van de woning ook geen harddrugs en/of andere verdovende middelen produceren, bewaren, verhandelen of gebruiken (al dan niet in groepsverband). Handelen in strijd met deze verboden kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.
 - 9.4. Huurder mag in of rond de woning geen strafbare feiten plegen. Het hebben of houden van wapens, munitie of explosieven, waarvan het bezit op grond van de Wet Wapens en Munitie strafbaar is gesteld, is verboden. Handelen in strijd met dit verbod rechtvaardigt ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

artikel 10

- onderhoud**
- 10.1. Huurder staat alle werkzaamheden toe die naar oordeel van verhuurder uitgevoerd moeten worden aan de woning en/of aan aangrenzende woningen en/of aan de centrale voorzieningen. Ook zal huurder alle medewerking verlenen en alle handelingen verrichten die nodig zijn om verhuurder die werkzaamheden te laten uitvoeren. Dit geldt ook voor opname van meterstanden. Onder werkzaamheden wordt ook verstaan werkzaamheden die het gevolg zijn van een aanschrijving van de overheid of een gerechtelijk vonnis. Verhuurder informeert huurder tijdig over de aard, inhoud, aanvangsdatum en duur van de werkzaamheden. Verhuurder zorgt ervoor dat de overlast voor huurder door de werkzaamheden zo veel mogelijk wordt beperkt. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
 - 10.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zoals vermeld in de 'Trefwoordenlijst reparatieverzoeken', worden vakkundig uitgevoerd. Huurder neemt daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht. Als huurder in strijd handelt met het hiervoor genoemde, dan worden de hieruit voortvloeiende kosten en eventuele schade op huurder verhaald.
 - 10.3. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding voor het uitvoeren van de werkzaamheden, tenzij het Sociaal Statuut van toepassing is.
 - 10.4. Huurder verricht geen reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen en installaties of in meterkasten, behalve als dit tot zijn 'onderhoudsplicht' behoort, zoals omschreven in artikel 10.2.

artikel 11

- zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen**
- 11.1. Huurder brengt alleen met toestemming van verhuurder veranderingen en toevoegingen in en/of aan de woning aan.
 - 11.2. Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
 - de wijze van aanbrengen;
 - de deskundigheid waarmee werkzaamheden worden uitgevoerd;
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - het onderhouden van de verandering of toevoeging;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
 - 11.3. Verhuurder vermeldt bij het verlenen van toestemming of huurder de verandering of toevoeging aan het einde van de huur ongedaan moet maken. De verplichtingen uit dit artikel gelden ook voor een door huurder van een vorige huurder overgenomen zelf aangebrachte verandering.
 - 11.4. Huurder is verplicht tot het onderhouden van, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die hij heeft aangebracht en/of heeft overgenomen.
 - 11.5. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die hij heeft aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden op schade veroorzaakt door veranderingen of toevoegingen die huurder zelf heeft aangebracht aan de woning.
 - 11.6. Als huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen (tijdelijk) moet verwijderen vanwege onderhoud of reparatie-werkzaamheden aan de woning of het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, dan zijn de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder.

- 11.7. Huurder bevestigt geen zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van de woning en/of het gebouw.

artikel 12

aansprakelijkheid

- 12.1. Huurder neemt de nodige maatregelen om schade aan de woning te voorkomen, in het bijzonder schade door brand, storm, water en vorst. Huurder meldt (dreigende) schade en gebreken aan de woning, ongeacht wat de oorzaak daarvan is, onmiddellijk aan verhuurder. Huurder is aansprakelijk voor schade geleden door verhuurder of derden wanneer huurder van dit gebrek op de hoogte had kunnen zijn en dit niet onmiddellijk heeft gemeld aan verhuurder of wanneer huurder na constatering van het gebrek verhuurder niet direct op de hoogte heeft gesteld.
- 12.2. Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurperiode aan de woning, inclusief de buitenzijde, is ontstaan wanneer het hem is aan te rekenen dat hij tekort is geschoten in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst.
- 12.3. Wanneer door verwijtbaar handelen van huurder geen levering meer plaatsvindt van gas, water en/of elektra, worden zowel de heraansluitkosten als eventuele huurdering die hieruit voortkomen in rekening gebracht bij huurder.
- 12.4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, aardbevingen, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, ongedierte en andere (natuur)calamiteiten en politie-inval.

artikel 13

- einde huur**
- 13.1. Opzegging van de huurovereenkomst kan met het formulier 'huur opzeggen' via de website www.lefier.nl.
 - 13.2. Huurder neemt een opzeggingstermijn van minimaal één kalendermaand in acht, tenzij anders is overeengekomen in de huurovereenkomst. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op elke dag van een kalendermaand, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd op de eerstvolgende werkdag erna.
 - 13.3. Verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken de woning heeft gehuurd, tot ten hoogste zes maanden, tenzij uit de aard van de huurovereenkomst een andere opzegtermijn voortvloeit.
 - 13.4. Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft huurder zijn nieuwe adresgegevens door aan verhuurder.
 - 13.5. Als de huurovereenkomst eindigt vanwege het overlijden van huurder en er hebben zich voor het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder geen erfgenamen bij verhuurder gemeld, dan is verhuurder gerechtigd de woning te betreden. Verhuurder is dan bevoegd alle aanwezige zaken in de woning te verwijderen, zonder dat verhuurder een bewaarplicht heeft.

artikel 14

- oplevering bij
einde huur**
- 14.1. Verhuurder of huurder kan bij einde van de huurovereenkomst verzoeken om een inspectie van de woning. Huurder stelt verhuurder daartoe in de gelegenheid. Huurder en verhuurder controleren dan gezamenlijk de woning. Bij deze inspectie maakt verhuurder een opnamerapport, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden en ook de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ondertekenen het opnamerapport en ontvangen er een exemplaar van.

- 14.2. Als huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), voert verhuurder na einde huurovereenkomst eenzijdig een inspectie uit. De bevindingen van verhuurder worden dan voor juist gehouden, tenzij huurder tegenbewijs levert.
- 14.3. Bij het einde van de huurovereenkomst levert huurder de woning geheel ontruimd en schoon op aan verhuurder, en uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst voor 12.00 uur levert huurder alle sleutels in bij verhuurder.
- 14.4. Goederen die na beëindiging van de huurovereenkomst nog in de woning aanwezig zijn, zijn door huurder prijsgegeven. Zo nodig verwijdert verhuurder de goederen uit de woning zonder bewaarplicht. De kosten van verwijdering zijn geheel voor rekening van huurder. Dit geldt niet voor zaken waarvan via het overnameformulier bekend is gemaakt dat deze door de opvolgende huurder worden overgenomen.
- 14.5. Huurder is verantwoordelijk voor het verwijderen van de door hem overgenomen inboedel, wanneer de opvolgende huurder deze niet wil overnemen.
- 14.6. Als huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn opleveringsverplichtingen, waaronder herstel in de oorspronkelijke staat en verwijdering van eventuele zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen, heeft verhuurder het recht alle daarvoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Ook overige aan huurder toe te rekenen schade komt voor zijn rekening.
- 14.7. Huurder verleent medewerking aan bezichtiging van de woning door eventuele kandidaat-huurders.

artikel 15

overige bepalingen

- 15.1. Als blijkt dat een deel van de overeenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan wijzigt de geldigheid van de overige artikelen niet. Het betreffende deel wordt dan vervangen door een artikel dat wettelijk is toegestaan en zo dicht mogelijk komt bij dat wat partijen overeengekomen zouden zijn als zij op de hoogte waren geweest van de nietigheid of vernietigbaarheid van wat is overeengekomen.
- 15.2. Wanneer het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt is (of wordt) gesplitst in appartementsrechten, neemt huurder de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht. Verhuurder zorgt ervoor dat huurder de voorschriften voor het gebruik ontvangt.

lefier

t 088 - 20 33 000

info@lefier.nl

www.lefier.nl