

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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

Artikel 2 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

2.1.

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

Artikel 3 Bijkomende kosten

3.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot bijkomende kosten.

Verhuurder verstrekt een afrekening bijkomende kosten binnen 6 maanden na het aflopen van het kalenderjaar. In complexen met blokverwarming verstrekt Nijestee binnen 6 maanden na het aflopen van het stookjaar een afrekening over de stookkosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bijkomende kosten zullen daarbij 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.

3.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

3.3.

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.

Artikel 4 De algemene verplichtingen van verhuurder

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 zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van huurder

5.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, op de eerste dag van de maand en verleent verhuurder het recht tot automatische afschrijving van zijn/haar rekening. Huurder zal daarbij zorgdragen dat het saldo van zijn/haar bank- of girorekening toereikend is. Vanaf de vijfde dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim.

5.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

5.3.

Huurder zal het gehuurde, waaronder ook de bij het gehuurde behorende tuin(en), gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

5.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd als woonruimte voor hem zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aangehoorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

5.4.1.

De huurder zal zich onthouden van het plaatsen van roerende zaken in gangen, galerijen, trappenhuizen, liften en andere gemeenschappelijke ruimten.

5.4.2.

Indien de verhuurder constateert dat niettegenstaande de in lid 5 en 6 omschreven verplichtingen van de huurder de gemeenschappelijke ruimten voor een ander doel worden gebruikt dan waarvoor deze gemeenschappelijke ruimten aan de huurder ter beschikking zijn gesteld, komt de verhuurder uitdrukkelijk de bevoegdheid toe de gemeenschappelijke ruimten te ontruimen en alle daarin door of vanwege de huurder geplaatste roerende zaken te verwijderen en ter vernietiging af te voeren echter niet dan nadat de verhuurder de huurder schriftelijk in gebreke heeft gesteld en hem een redelijke termijn van 14 dagen heeft gegund zijn persoonlijke eigendommen uit de gemeenschappelijke ruimten te verwijderen, voor zover deze eigendommen uiteraard overeenkomstig de bestemming van de gemeenschappelijke ruimten daar niet thuishoren.

5.4.3.

De huurder is gehouden de kosten van verwijdering, afvoer en vernietiging als bedoeld in lid 7 aan de verhuurder te vergoeden.

5.4.4.

Huurder zal het gehuurde niet gebruiken voor bedrijfsactiviteiten tenzij de verhuurder hiervoor toestemming heeft verleend.

5.5.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel 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 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 contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

In het geval van onrechtmatige bewoning zal Nijestee zich ten opzichte van huurder en (onrechtmatige) onderhuurder opstellen conform het vastgestelde beleid.

5.6.

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.

5.7.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij ernstige verdenking op dit punt is Nijestee gerechtigd:

- a. eventueel ondersteund door de politie, buiten de nachtelijke uren, het gehuurde te betreden ter controle.

Bij overtreding van dit punt is Nijestee gerechtigd:

- a. de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden,
- b. de kosten van herstel van het gehuurde en eventuele verhuiskosten op huurder te verhalen.

5.8.

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

5.9.

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

Artikel 6 De herstellingen door huurder

6.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, met uitzondering van die kleine herstellingen die vallen onder de onderhoudsservice. De kleine herstellingen die vallen onder de onderhoudsservice worden uitgevoerd voor rekening van de verhuurder in geval huurder deelneemt aan de onderhoudsservice.

6.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Artikel 7 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

7.1.

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

7.2.

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

7.3.

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 (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, . bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

7.4.

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

Artikel 8 Verandering gehuurde door verhuurder

Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.

8.1.

Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of woningverbeteringen. 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.

8.2.

In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:

- a. werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften en als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door de verhuurder. Verhuurder zal huurder (en de bewonersorganisatie) van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder (en de bewonersvereniging) daarover overleg voeren.
- b. werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
 - verhuurder tijdig huurder (en de bewonersvereniging) heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder (en de bewonersvereniging) 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.

8.3.

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 met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per desbetreffend gedeelte kan worden aangebracht.

8.4.

In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huuraanpassing als gevolg van die verandering, voor zover die huuraanpassing redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

De huuraanpassing gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Informatie over het Nijestee-beleid, als het gaat over veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde door huurder, is beschikbaar en bij verhuurder op te vragen.

9.1.

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. Aanvragen worden binnen 8 weken inhoudelijk beantwoord.

9.2.

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

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

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4.

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

9.5.

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

Artikel 10 De beëindiging van de huur

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een 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.

10.3.

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.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

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.

10.6. Voordracht nieuwe bewoner

De medebewoner(s) die in het pand of desbetreffende gedeelte achterblijven naar aanleiding van een huurbeëindiging zijn gemachtigd om een nieuwe bewoner voor de leeg te komen onzelfstandige woonruimte voor te dragen. De verhuurder beslist uiteindelijk over een nieuwe bewoner.

De verhuurder stelt de medebewoners schriftelijk in kennis van de betreffende huurbeëindiging.

De voordracht moet schriftelijk aan verhuurder worden doorgegeven, voorzien van de handtekeningen van meer dan de helft van de medebewoner(s). Dit schrijven moet 14 dagen voor het beëindigen van de huurovereenkomst bij de verhuurder in het bezit zijn.

De medebewoners die schriftelijk te kennen geven dat zij beslist iemand willen voorstellen en daarvoor meer tijd nodig hebben zullen de huurderingskosten voor hun rekening nemen. Deze periode is maximaal een maand na beëindiging van de huurovereenkomst. Als er na afloop van deze periode geen nieuwe bewoner is voorgedragen of de voorgedragen kandidaat-huurder door de verhuurder is afgewezen of als meer dan de helft van de zittende huurders niet binnen de genoemde termijn een voordracht heeft gedaan, wijst verhuurder de kamer toe aan een door hem gekozen kandidaat zonder overleg en zonder inspraak met de overige bewoner(s).

Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

11.1

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 in de staat, waarin hij het gehuurde heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.

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 opnamerapport 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 opnamerapport.

11.3.

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 8.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 2 van deze voorwaarden bij de aanvang van de huur bevond;

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, niet heeft

voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.

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.

Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Voor schade aan de, in de aanhef van de overeenkomst genoemde, ruimte is huurder hoofdelijk aansprakelijk. Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2

Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) 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.

Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust 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.

13.2.

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentages.

Artikel 14 Overige bepalingen

14.1

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

14.2

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.

Artikel 15 Boetebepaling

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

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

Artikel 16 Klachtenprocedure

Nijestee heeft een klachtenprocedure zodat iedere uiting van ontevredenheid over:

- producten en diensten,
- gedrag en houding van medewerker(s),
- beleid van Nijestee,

door een belanghebbende op een eenduidige wijze wordt behandeld en vastgelegd.

Groningen
10 april 2007