

Algemene huurvoorwaarden



Patrimonium

WOONSTICHTING

The background is a solid teal color with several large, overlapping, angular geometric shapes in a slightly darker shade of teal. These shapes create a dynamic, abstract composition. One large shape is a jagged, star-like polygon pointing towards the top right. Another is a large triangle pointing towards the bottom left. A third is a smaller, more complex polygon in the center. The overall effect is modern and graphic.

Uitgereikt voor of bij de ondertekening van de huurovereenkomst te Veenendaal.

Artikel Inhoud

1	Onderdeel van de huurovereenkomst	3
2	Meer dan één huurder	3
3	Terbeschikkingstelling	4
4	Wijziging voorschotbedrag	5
5	Verplichtingen verhuurder	6
6	Verplichtingen huurder	6
7	Gebruik van de woning	8
8	Onderhoud en reparaties	10
9	Schade en aansprakelijkheid	11
10	Controle door verhuurder en gedoogplicht dringende reparaties	12
11	Verandering gehuurde door verhuurder	13
12	Huurderszelfwerkzaamheid/Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	15
13	Beëindiging overeenkomst	19
14	Oplevering	20
15	Inspectie	21
16	Appartementenclausule	23
17	Domicilie	24
18	Geschillen	24
19	In verzuim zijn/boetebeding	25
20	Wijziging voorwaarden	26
21	Vaststelling	27
	• Bijlage, behorende bij artikel 1	28

Artikel 1 **Onderdeel van de huurovereenkomst**

- 1 De Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huur overeenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 2 Afwijkingen van de bepalingen van de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen. Indien de bepalingen van de servicekostenreglementen afwijken van de onderhavige Algemene Huurvoorwaarden, dan prevaleren de bepalingen van de servicekostenreglementen.

Artikel 2 **Meer dan één huurder**

- 1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2 De huurprijs en de kosten voor bijkomende leveringen en diensten voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk zijn slechts enkelvoudig verschuldigd. 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 kosten voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigd.
- 3 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.

- 4 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 3 Terbeschikkingstelling

- 1 Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare of andere bij verhuurder bekende gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 2 Huurder verklaart het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst in goede staat, zonder gebreken te hebben aanvaard.
- 3 Van de staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt wordt een beschrijving opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. Mocht er bij aanvang sprake zijn van een gebrek, dan wordt dit in de beschrijving vermeld. Huurder heeft het recht tot 10 dagen na het opmaken van de beschrijving in aanvulling daarop schriftelijk gebreken aan de verhuurder te melden. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Artikel 4 Wijziging voorschotbedrag

- 1 De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden verhoogd, eventueel na instemming door de bewonerscommissie als deze aanwezig is. Huurder dient minimaal 1 kalendermaand voorafgaand aan de ingangsdatum hiervan op de hoogte te worden gebracht door middel van een overzicht als bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
- 2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar voor 1 juli een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten. Indien de werkelijk gemaakte kosten minder of meer bedragen dan de door de huurder als voorschot betaalde bedragen, mogen zij door de verhuurder met de betalingsverplichting van de huurprijs over de maand, volgende op de datum waarop het overzicht als bedoeld in lid 1 ter kennis van de huurder is gekomen, verrekend worden.
- 3 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te bezorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen 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 5 **Verplichtingen verhuurder**

- 1 Verhuurder zal huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het rustige genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- 2 Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, voor zover deze niet op grond van de Algemene Huurvoorwaarden of door de Wet door huurder moeten worden verricht.

Artikel 6 **Verplichtingen huurder**

- 1 Huurder verplicht zich de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen uiterlijk voor de eerste van iedere maand te voldoen door storting/overschrijving op de bankrekening van Patrimonium woonstichting te Veenendaal. Het rekeningnummer is: 365194050.
- 2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting

niet beroepen op verrekening. Behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek (Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken).

- 3 Partijen beschouwen de in het eerste lid genoemde termijn als een fatale termijn in de zin van art. 83 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4 Vanaf de tweede dag van de maand is huurder wegens te late betaling in verzuim en brengt de verhuurder rente in rekening van 1% per maand of een gedeelte daarvan over de hoofdsom, berekend over de periode van verzuim. Voor het verzenden van een betalingsherinnering wordt een bedrag van €11,- in rekening gebracht.
- 5 Wanneer er sprake is van betalingsachterstand en het niet duidelijk is voor welke periode de ontvangen betaling is, dan wordt deze geboekt op de oudst openstaande post.
- 6 Door deze bepalingen wordt niet uitgesloten dat de verhuurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen met schadevergoeding, evenals ontruiming van het gehuurde.

Artikel 7 Gebruik van de woning

- 1 Huurder zal het gehuurde waaronder begrepen alle aanhorigheden en in en bij het gehuurde aanwezige installaties en (gemeenschappelijke) voorzieningen als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken, onderhouden en deze bestemming niet wijzigen, alsmede de van de zijde van verhuurder nader te geven gebruiksvoorschriften en aanwijzingen in acht nemen.
- 2 Huurder zal het gehuurde gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 3 De huurder dient er voor zorg te dragen dat omwonenden of derden naar gangbare opvatting geen overlast of hinder ondervinden - in welke vorm dan ook - die wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren, zaken waarvoor huurder wettelijk aansprakelijk is of door derden die zich bevinden in/op het gehuurde of vanwege huurder of huisgenoten in de onmiddellijke nabijheid daarvan.
- 4 Huurder mag geen bezigheden verrichten die schade aan (naburige) woningen veroorzaken.
- 5 Huurder mag niet in de tuinen en gemeenschappelijke ruimten-voertuigen, afval en andere zaken stallen, opslaan of deponeren. Evenmin is het huurder toegestaan in of bij het gehuurde gevaarlijke en milieubelastende stoffen op te slaan, zoals bijvoorbeeld chemicaliën, benzine of vuurwerk.

- 6 Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen, waaronder het kweken van hennep of het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 7 Huurder mag niet zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde (mede) aanwenden voor bedrijfsmatig gebruik, in welke vorm dan ook. Huurder moet een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
- 8 Het leggen van harde vloerbedekking (parket, vinyl etc.) is zonder voorafgaande toestemming niet toegestaan. Huurder moet een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
- 9 Huurder mag niet zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk, tegen betaling of kosteloos, onderverhuren of in gebruik geven aan personen die niet tot het huishouden van huurder behoren. Huurder moet een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen.
- 10 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur of kosteloos 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 19 lid 3 van deze voorwaarden.

- 11 Huurder zal wanneer hij de huurovereenkomst beëindigt, de verhuurder vrijwaren van aanspraken door eventuele onderhuurders.
- 12 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Artikel 8 **Onderhoud en reparaties**

- 1 Kleine herstellingen komen voor rekening van huurder. Hieronder vallen in ieder geval de werkzaamheden, zoals vermeld in de bijlage “kleine herstellingen” in deze Algemene huurvoorwaarden. Voor Patrimonium blijft het “Onderhouds ABC” van toepassing. Tevens blijven de voorwaarden van ons onderhoudsabonnement van kracht.

- 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 9 **Schade en aansprakelijkheid**

- 1 Huurder is verplicht gebreken en schaden aan het gehuurde direct schriftelijk aan verhuurder te melden. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
- 2 Indien er onmiddellijke schade dreigt te ontstaan, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde.
- 3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van het huurgenot die huurder lijdt ten gevolge van een zichtbaar of onzichtbaar gebrek aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van het huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek, dat bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen.
- 4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de personen en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten

door storm, vorst, blikseminval, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

- 5 Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde en/of eigendommen van derden is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 6 Huurder wordt nadrukkelijk verzocht een adequate inboedelverzekering af te sluiten.
- 7 Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven bij die leveringen, waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert.

Artikel 10 **Controle door verhuurder en gedoogplicht dringende reparaties**

- 1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde (waaronder begrepen aanhorigheden

- en voorzieningen) of aan direct aangrenzende woningen gedogen.
- 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.
 - 4 Wanneer huurder niet aanwezig is en de bezoeken en werkzaamheden naar het redelijk oordeel van verhuurder niet kunnen wachten is de verhuurder gerechtigd het gehuurde bij afwezigheid van de huurder te betreden, in noodgevallen, met de politie.
 - 5 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

Artikel 11 **Verandering gehuurde door verhuurder**

- 1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal deze noodzakelijke werkzaamheden tijdig aankondigen.
- 2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex en verhuurder het complex of een gedeelte daarvan wenst te veranderen, aan

te passen of te verbeteren terwijl de werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a.** tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, daarmee heeft ingestemd;
 - b.** de voorgestelde renovatie om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.
 - c.** verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgestelde renovatie en met huurder en (zo deze er is) met de vertegenwoordiging van de huurders heeft overlegd.
- 3** Indien verhuurder volgens artikel 11.1 of 11.2 verplicht of gerechtigd is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van de veranderingen en toevoegingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.
- 4** Indien een huurder niet met het voorstel tot renovatie heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, inhoudende dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter

een beslissing heeft gevorderd betreffende de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 12 **Huurderzelfwerkzaamheid/Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)**

1 Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van verhuurder geen veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Tenzij het gaat om veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- a.** aan-, bij- of verbouwen;
- b.** wegbreken;
- c.** het aanbrengen van buitenzonweringen;
- d.** het plaatsen van buitenantennes, zendmasten, schotelantennes e.d.;
- e.** het treffen van isolatievoorzieningen;
- f.** het plaatsen van erfafscheidingen en schuttingen, grenzend aan openbaar gebied;
- g.** “harde” vloerbedekkingen, zijnde geen tapijt;

- h.** wandafwerkingen anders dan behang of voor muren bestemde verf (tenzij door verhuurder aangebracht).

Huurder moet vooraf een verzoek tot toestemming schriftelijk bij verhuurder indienen. Verhuurder zal zijn beslissing en in geval geen toestemming wordt verleend onder opgave van redenen, aan huurder mededelen.

- 2** Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
 - a.** daardoor de verhuurbaarheid wordt geschaad;
 - b.** de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - c.** deze niet noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - d.** deze het woongenot niet verhogen;
 - e.** wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrenge daarvan verzetten.Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder indien de veranderingen of toevoegingen:
 - niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;

- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en hinder aan derden (kunnen) veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- redelijkerwijze schadelijk (kunnen) zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen.

3 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, het onderhoud, het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw, (bouwtechnische) voorschriften van de overheid, aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, de verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, waarborgsom, vernieuwingsverplichting, afbreekverplichting, de oplevering bij het einde van de huur enz. In ieder geval zal bij de beoordeling van de materiaaltoepassing gekeken worden naar het milieuvriendelijke karakter.

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.

- 4 Veranderingen die zonder toestemming en alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt, onder gelijktijdig herstel tot de staat waarin de woning door de huurder is ontvangen, rekening houdend met de leeftijd van het gehuurde, bij gebreke waarvan verhuurder op kosten van huurder deze verandering ongedaan maakt dan wel laat maken door derden en de oorspronkelijke staat herstelt.
- 5 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is terzake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld is in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
- 6 Huurder is verplicht tot al het onderhoud en alle reparaties van de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 7 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 overeenkomst**

- 1** Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging elke werkdag (niet in het weekeinde of op feestdagen) met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand beëindigen.
- 2** Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. In geval van medehuuderschap zal de opzegging zowel aan de huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk worden gedaan.
- 3** 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.
- 4** De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij de 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

- 1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde schoon, geheel ontruimd en in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen aan verhuurder opleveren.
- 2 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 12.3 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 3 bij aanvang van de huur bevond.
- 3 Huurder zal de sleutels van de buitendeur(en) van de woning, bergingsdeuren, brievenbus en centrale toegangsdeuren op de dag

waarop hij het gehuurde ontruimt en direct na afloop van de eindinspectie afgeven. Bij niet tijdig inleveren van de sleutels is huurder aansprakelijk voor de door verhuurder te lijden schade, waaronder de kosten van huurdering en eventueel nieuw aan te brengen sloten.

- 4 Het is de huurder niet toegestaan de sleutels aan de nieuwe huurder te overhandigen of deze te deponeren in de brievenbus van verhuurder.
- 5 Verhuurder heeft het recht (volmacht van huurder) alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten, tenzij hem uit een daartoe overlegde door zowel huurder als opvolgend huurder getekende schriftelijke verklaring bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Artikel 15 **Inspectie**

- 1 Voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder de verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde gezamenlijk te inspecteren. Verhuurder zal in een inspectierapport 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 (exclusief BTW) voor het geval dat verhuurder deze werkzaamheden zal verrichten. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

- 2 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 3 Verhuurder en huurder maken een afspraak voor een eindinspectie.
- 4 Indien bij de eindinspectie blijkt dat huurder het gehuurde niet binnen de in het tweede lid gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Van de eindinspectie zal ook een rapport worden opgemaakt.
- 5 Indien bij de eindinspectie nieuwe gebreken worden geconstateerd, zal de huurder in de gelegenheid worden gesteld om binnen een door de verhuurder te bepalen redelijke termijn de als gevolg daarvan noodzakelijke herstelwerkzaamheden op kosten van de huurder uit te voeren.

- 6 Indien huurder de verhuurder niet in de gelegenheid stelt de inspectie(s) te verrichten, zal verhuurder de inspectie na afloop van de huurovereenkomst eenzijdig verrichten. Alle hieruit voortvloeiende kosten komen volledig voor rekening van de huurder.
- 7 Indien de huurder er niet in slaagt de herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst naar behoren uit te voeren, is hij tevens verplicht de (eventueel) daardoor opgelopen huurderiving aan verhuurder te voldoen.
- 8 Na opzegging van de huurovereenkomst dient de huurder, na voorafgaande mededeling door verhuurder, aan eventuele toekomstige huurders gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde.

Artikel 16 **Appartementenclausule**

- 1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, 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.
- 2 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften over het gebruik.

Artikel 17 Domicilie

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde als woonruimte verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van gehuurde aangemerkt.

Artikel 18 Geschillen

- 1 In alle gevallen waarin de Huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet niet voorzien, beslissen huurder en verhuurder in overleg, met inachtneming van het plaatselijke gebruik en naar redelijkheid en billijkheid.
- 2 De huurder kan geschillen over de uitvoering van deze overeenkomst voorleggen aan een door verhuurder ingestelde geschillencommissie, nadat voorafgaand het reguliere interne traject is doorlopen. Deze commissie zal het verzoek van de huurder behandelen volgens het voor haar laatstelijk door verhuurder vastgestelde geldende reglement. Op verzoek van de huurder zal

aan hem of haar kosteloos een afschrift van dit reglement worden toegezonden.

- 3 De huurder en de verhuurder behouden te allen tijde de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie respectievelijk de Huurcommissie voor te leggen.

Artikel 19 In verzuim zijn/boetebeding.

- 1 Indien één der partijen in verzuim is met 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 tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van €25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentag.
- 3 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden

overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechtelijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 20 Wijziging voorwaarden

- 1** Verhuurder heeft de bevoegdheid zoveel mogelijk na advies van de (zo deze er is) vertegenwoordiging van de huurders, wijzigingen in onderhavige Algemene huurvoorwaarden aan te brengen, voorzover deze niet wezenlijk afwijken van de onderhavige Algemene huurvoorwaarden. Van deze wijzigingen zal de huurder direct in kennis worden gesteld.
- 2** Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 21 Vaststelling

Deze Algemene Voorwaarden zijn met instemming van de Huurdersvereniging bij besluit van 1 maart 2005 door verhuurder vastgesteld.

Bijlage, behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine Herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

- e.** het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f.** het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g.** het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h.** het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;

- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j.** het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimte gedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;

- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschieten-de bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst, de erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m.** het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilcontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.** het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.** het legen van zink- en beerputten en septictanks.

N.B.

De in de brochure “Onderhouds ABC en Abonnement” vermelde voorwaarden gaan voor de in deze bijlage genoemde “kleine herstellingen”.