

**HUUROVEREENKOMST
TEN KATESTRAAT 15-1**

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

_____ namens de eigenaar _____

gevestigd/wonende te _____

EN

, hierna te noemen 'verhuurder',

(aangehecht kopie legitimatie)

geboren: _____

gevestigd/wonende te _____

tel: _____

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGESLIJPT

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

Ten Katestraat 15-1, 1053 BV Amsterdam

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar ingaande op 1 maart 2012 en lopende tot en met 28 februari 2013.

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen,

tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- | | |
|---|---------|
| • - de huurprijs | € 730,- |
| • - watergeld | € 11,50 |
| • - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen volgende leveringen en diensten: | |
| - schoonmaken cv, | € 7,50 |
| - trapverlichting, | € 1,00 |
| | <hr/> |
| • Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | € 750,- |
| • Zegge zevenhondervijftig euro | |

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode

- betrekking op de periode van 10 maart 2012 tot en met 31 maart 2012 en is het over deze eerste
- periode verschuldigde bedrag € 508,06
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 maart 2012

Huurprijswijziging

- **5.1** De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2012** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst

- per **1 juli 2013** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

¹ Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende, zoals nader omschreven in artikel 10.1 van de bijzondere voorwaarden:

- watergeld,
- ~~binnenschilderwerk vóór aanvang van de huurovereenkomst,~~
- schoonmaken cv,
- trapverlichting,
- ~~meubilering en stoffering,~~
- ~~glasverzekering,~~
- ~~ontstoppingservice.~~

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder

- 9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7, 1078 PT Amsterdam.
Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur op tel: [REDACTED] of per fax op [REDACTED] of per e-mail naar [REDACTED]

BIJZONDERE BEPALINGEN

10.1

De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zoals opgesomd in artikel 6 worden als volgt nader omschreven:

Binnenschilderwerk

- ~~Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het binnenschilderwerk van het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde voor rekening van huurder zal laten schilderen. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan de aannemer/schilder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.~~

CV

Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het onderhoud van de centrale verwarming in het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder eenmalig per jaar de centrale verwarming voor rekening van huurder zal laten schoonmaken. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan het uitvoerende bedrijf worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag kan jaarlijks stijgen indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt. Het bijvullen van de c.v.-installatie dient de huurder zelf te verzorgen.

Glasverzekering

- ~~Conform de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het vervangen van ruiten voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor rekening van huurder een glasverzekering afsluit. De kosten van de glasverzekering zullen door verhuurder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.~~

Ontstoppingsservice

- ~~Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het schoonhouden en ontstoppen van het binnenroel voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder een abonnement zal afsluitend voor een ontstoppingsservice. De kosten voor de ontstoppingsservice zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.~~

Meubilering

- ~~Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering, zoals omschreven in de aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst. De kosten hiervoor zullen maandelijks worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.~~

Watergeld

Het watergebruik is voor rekening van de huurder, en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien de uitvoerende firma haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.

Trapverlichting

De huurder dient bij te dragen in de kosten van de trapverlichting, welke kosten aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.

10.2 De kosten van het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder en bedragen € 150,- ex btw..

10.3 Bij de ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag van € 750,- aan de verhuurder verschuldigd als waarborg voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van de huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk drie maanden na oplevering van het gehuurde. Verhuurder is over de borg geen rente verschuldigd aan huurder. De waarborgsom dient voor ingangsdatum van het contract zijn bijgeschreven op de rekening van de verhuurder.

10.4 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers geschikt zijn voor behangwerk dus niet geschilderd (wat niet overschilderbaar is) of grof gestukadoord. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

10.5 Door het tekenen van dit huurcontract verleent huurder een machtiging aan de verhuurder om van zijn/haar hieronder genoemde (giro-)rekening de huur af te schrijven. De huur wordt per de 1^e van iedere maand geïncasseerd. Als de 1^e van de maand een zater- zon- of feestdag is dan zal de huur de 1^e mogelijke dag daarna worden geïncasseerd. Indien de huur door saldotekort of een andere reden weer wordt gestorneerd zal huurder het gestorneerde bedrag zelf aan verhuurder overmaken.

Bank/girotekening [REDACTED] t.n.v. [REDACTED]

Omdat de automatische incasso grote voordelen heeft voor de administratieve afhandeling, kan deze machtiging door de huurder niet worden ingetrokken.

10.6 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op gironummer [REDACTED] ten name van Boersma Vastgoed Beheer indien de huurprijs niet automatisch van haar rekening is afgeschreven.

10.7 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht.

10.8 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

10.9 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten - cilindersloten e.d.- worden geleverd zijn deze voor rekening en risico huurder.

ONDERHUUR

10.10 a Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders een boete van € 50,00 per dag zolang het verzuim duurt, zonder dat een ingebrekestelling vereist is.

10.10 b Indien de woning wordt onderverhuurd, en de onderhuurder betaalt huurder meer dan huurder aan de verhuurder verschuldigd is, dan moet huurder het verschil aan verhuurder betalen.

10.11 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en het contract op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.

10.12 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Amsterdam.

Contractwijzigingen

10.13 Een bedrag van minimaal € 150,- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

•• plaats *Amsterdam* datum *2 maart 2012* plaats datum
•• (huurder(s)) (verhuurder)



Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

• handtekening huurder(s):



GELDIG VOOR ALLE LANDEN

Valid for all countries / Valable pour tous les pays

OPMERKINGEN VAN BEVOEGDE INSTANTIES

Page reserved for issuing authorities / Page réservée aux autorités
compétentes pour délivrer le passeport (14)

PASPOORT KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
PASSPORT KINGDOM OF THE NETHERLANDS ROYAUME DES PAYS-BAS

P NLD Nederlandse

M

MODEL 007
C010 (SERIE 40)

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

1.5 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.

Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. 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.

2.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten

te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.

2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.

Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.

2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.

2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijvende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder

3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.

3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.

3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).

3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

3.5 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/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.

3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.

3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.

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

3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, 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.

4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die 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, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering 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 voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.

4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht 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 deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.

4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift

5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.

In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.

6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.

Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

8.3 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering

9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

10.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.

10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.

10.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.

10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang

11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, 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. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgelofte die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgelofte aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toenkende of had behoren te kennen.

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die 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. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Bescherming woonklimaat

13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.

Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

13.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

13.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
- c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedgevinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

13.5 De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

13.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Bijkomende leveringen en diensten

14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.

Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

14.3 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen 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.

14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.

14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Kosten van verbruik

15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen

16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur

17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurschap, verliest zijn huurschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Huurprijswijziging

18. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Beëindiging door opzegging

19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding

20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 125,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen

21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

23.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval

22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortdurend deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.

Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken

24. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Beheerder

26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen 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 kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Slopbepaling

28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

CHECKLIST EINDOPLEVERING

Op het moment van de oplevering van de woning dient deze te voldoen aan de volgende eisen:

1. De volgende voorwerpen en andere zaken dienen te zijn verwijderd:
 - spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds. Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt.
 - Vloerbedekking, waaronder parket, plavuizen, zeil, ondertapijt e.d. dient verwijderd te worden en egaal en zonder lijmresten te worden opgeleverd.
 - Zonwering (ook aan de buitenzijde van het pand), gordijnrails en steunen dienen verwijderd te worden. De hierdoor ontstane gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt.
 - Naamplaatjes, stickers en plakplaatjes. Beschadigingen hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.
 - Aanbouwsels en alle andere bouwsels in de tuin en elders dienen verwijderd te worden. Beschadigingen die hierdoor zijn ontstaan moeten hersteld worden.
2. De gehele woning, inclusief schuur, berging en/of garage, dient schoon en leeg te zijn.
3. Alle sleutels van de binnendeuren dienen in de sleutelgaten te zitten, terwijl alle sleutels van de buitendeuren (balkondeur, garagedeur, schuurdeur en/of bergingsdeur e.d.) dus ook de duplicaten, bij de eindinspectie moeten worden ingeleverd. Sleutels mogen nimmer aan de opvolgende huurder worden afgegeven.
4. Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, ongeverfd en in oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektriciteitsvoorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd.
5. De oorspronkelijke bel moet op de oorspronkelijke plaatst zitten.
6. Alle plafonds en wanden dienen in de oorspronkelijke witte kleur te worden opgeleverd.
7. Heeft u een woning met tuin, dan moet bij de eindinspectie het oorspronkelijke aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig zijn, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf dient er netjes uit te zien, zonder kuilen van weggehaalde struiken of planten.
8. Alle kasten, keuken, sanitair en tegelwerk dienen schoongemaakt en zonder beschadigingen te zijn.
9. Het tot de woonruimte behorende hang- en sluitwerk dient naar behoren te functioneren.
10. Indien de gehuurde woonruimte is voorzien van een individuele centrale verwarmingsinstallatie, dan dient daarbij aanwezig te zijn: een instructieboekje of –formulier, een vuilsleutel, een vuilslang en een ontluchtingssleuteltje.
11. Beschadigde deuren, wanden, sanitair en kranen moeten zijn hersteld of vervangen.
12. Tegels waarin gaten zijn geboord of die op andere wijze zijn beschadigd, moeten zijn vervangen door gelijke tegels.

De woning dient geheel schoon en leeg opgeleverd te worden met overdracht van alle sleutels. Indien er bij oplevering desondanks nog spullen in de woning aanwezig zijn (zolderkamer/(balkon)kasten), de woning niet schoon is of niet alle sleutels worden ingeleverd zullen hiervoor kosten in rekening worden gebracht.

Herstelkosten voor punt 1 t/m 12 zullen in rekening worden gebracht.

ns

OnderhoudsABC

Zorgplicht huurder conform wettelijke richtlijnen Ministerie van VROM

Hieronder vindt u een alfabetische lijst met een groot aantal onderdelen van de woning, bij het onderhoudsABC.

In het overzicht leest u, waar u als huurder van uw woning verantwoordelijk voor bent. Voor de overige zaken kunt u contact opnemen met uw beheerder.

Bij beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik door de huurder, huisgenoten of personen voor wie hij aansprakelijk is, komen reparaties en vervangingen altijd voor uw rekening.

Dit is bijvoorbeeld:

- vervangen van sleutels en sloten bij verliezen of afbreken van de sleutels.
- schade door bevriezing van leidingen als u onvoldoende maatregelen hebt getroffen om dit te voorkomen.
- Schade aan deuren of ramen door open –of dichtwaaien.

A

Afvoeren

Reparatie, vervanging, ontstoppen en schoonhouden van afvoersifons

Schoonhouden en ontstoppen van de regenafvoer

Ontstoppen van afvoerleidingen van sanitair, gootsteen, wasmachine, afvoerputjes en balkon

Afzuiginstallatie

Schoonmaken of vervangen van filters van individuele afzuiginstallaties (indien eigendom van de verhuurder)

Plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging afzuigkap

Schoonhouden van mechanische ventilatieroosters

Antenne

Voor het plaatsen van een antenne/ schotel dient huurder te allen tijden toestemming aan verhuurder te vragen. Indien verhuurder hier haar toestemming voor verleend zijn plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging voor de huurder.

B

Behang

Wit-, saus-, en schilder- en behangwerk binnen de woning

125

Bel

Repareren en vervangen van een individuele installatie, zoals drukknop, schel/zoemer en beltransformator

Brievenbus

Onderhoud en reparaties van de brievenbus, brievenbusklep en brievenbusslot

Buiten het huis

Repareren of vervangen van de armatuur van de buitenlamp van de woning

C

CV-Installatie

Periodiek ontluchten, bijvullen, controleren waterdruk en in werking stellen van de cv-ketel bij inspectie.

Op te starten van de verwarmingsinstallatie na uitval;

Zorg te dragen voor de vervanging van de filters van de (mechanische) installatie en het schoonhouden van de roosters.

Schade aan cv-installatie door verkeerd gebruik van de huurder of door bevrozing

Storingen door nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluchten en aansteken van de waakvlam) en niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing en/of het niet naleven van juiste bediening van de cv-installatie/-ketel

D

Dakgoten

Schoonmaken van dakgoten

Drempels

Repareren of vastzetten van plinten, stofdorpels, dekljsten en verdere aftimmering

E

Elektrische installaties

Onderhouden en repareren van (wasmachine)schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden etc.

G

Gemeenschappelijke ruimten

Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trapportaal, galerij, bergingang en zolder

Vervanging lampen in gemeenschappelijke ruimten

LET OP: Er mogen op last van de brandweer geen spullen worden geplaatst, van welke aard dan ook, in de hal, het portiek, trapportaal, het trappenhuis en de bergingang en zolder.

Geiser/Boiler

Onderhouden, repareren of vervangen geiser/boiler die tot de woning behoort, dit indien de geiser/boiler door de huurder wordt gehuurd van een ander bedrijf

Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud

Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestrating

Aanleg en onderhoud van bij de woning behoren tuin, het beplanten, het snoeien van bomen en struiken, het rooien van te grote bomen en het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras, het onderhouden (waaronder schilderen) ophogen, repareren en vervangen van bestrating, terras, hek, schutting en andere afscheiding

I

Inbraak

Herstel aan opstal na inbraak zonder procesverbaal. Indien u aangifte heeft gedaan, zal de verhuurder herstel voor zijn rekening nemen. Huurder dient verhuurder alvorens in het bezit te hebben gesteld van een procesverbaal.

K

Kabel

Onderhouden en repareren van wandcontactdoos – kabel van TV of radio

Kasten

Repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten (ook buitenkasten), roedehouders, roede, plankdragers en kastplanken.

Keuken

Repareren of vervangen van grepen, plankdragers, kastplanken, ladegeleiders – keukenblok

Kozijnen, ramen, en deuren (binnen)

Reparatie en onderhoud van deurkrukken, sloten, scharnieren, raamuitzetters, raamboompjes, en ventilatieroosters in de woning

Onderhoud van hang –en sluitwerk deuren binnen

Repareren of vervangen ramen na open –of dichtwaaien

Herstellen, onderhouden (draaiend en sluitend houden) en vervangen van beschadigde binnendeuren

Repareren binnenkozijnen

Vervangen van binnenruiten, lichtkoepels, balkonbeglazing, buitenruiten en ruiten van gemeenschappelijke ruimten

Kleine reparaties en schilderen van (gevel) kozijnen, ramen en deuren in de woning

Kozijnen, ramen, en deuren (buiten)

Kleine reparaties en dagelijks onderhoud aan kozijnen, ramen en deuren

Schoonmaken ruiten aan de buitenzijde

O

Ongediertebestrijding

Het bestrijden van muizen, gewone mieren, muggen, wespen, vlooien en wandluizen

P

Plafonds

Witten –en herstellen plafonds (ook na waterschade, let op uw inboedelverzekering)

S

Sanitair

Onderhouden en repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van badkameraccessoires zoals planchet (plaatje onder spiegel), de wastafelspiegel, handdouche, doucheslang, glijstang, opsteekhaak, doucheputrooster

Repareren of vervangen van onderdelen van closetpot en reservoir, zoals wc-bril, manchet/sok (aansluiting op de afvoer) afdichtingsringen, vlotter en drijver

Repareren van kranen en kraanuitlopen en het vervangen van kraanleertjes en afsluitringen

Vervangen, repareren en/of vastzetten van sanitair na schade of breuk veroorzaakt door huurder

Schilderwerk

Schilderen van radiatoren en leidingen (Na overleg met de beheerder)

Schilderwerk binnen de woning van bv. plafonds, wanden en a; het houtwerk (Ook de binnenzijde van de buitenkozijnen en ramen)

Schilderwerk van schutting en binnenzijde van zolderberging, boxberging, balkonkast en schuur

Kleine reparaties en schilderen van (gevel) kozijnen, ramen en deuren in de woning

Schoonhouden en glazenwassen

Alle schoonmaakwerkzaamheden zowel binnen als buiten de woning

Schoorstenen en kanalen

Vegen van schoorstenen, rookgasafvoerkanalen van geisers, kachels, en individuele cv-installaties en ventilatiekanalen

Sleutels

Vervangen van zoekgeraakte of afgebroken sleutels of ij laten maken van extra sleutels

Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van sleutels

Stuc –en tegelwerk

Repareren van kleine beschadigingen aan het stucwerk van wanden en plafonds

T**Telefoonaansluiting**

Aanvraag, aanleg, aansluiting, en reparatie telefoonaansluiting

Tochtvoorzieningen

Het aanbrengen en onderhouden van tochtprofielen en tochtstrippen

Trappen

Kleine reparaties aan trappen en leuning en als deze standaard tot de woning behoren

Gangbaar houden van vlizotrapen

Onderhoud en reparatie van hang –en sluitwerk van een vlizotrap

V**Vensterbanken**

Onderhoud en reparatie van vensterbanken

Ventilatioeroosters

Het schoonhouden van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatioeroosters
alsmede schoonhouden overige ventilatioeroosters

Vloeren en tegels

Repareren of vervangen van tegels of vloeren die door toedoen van de huurder zijn
beschadigd

Onderhoud en reparatie van tegels aangebracht door de huurder

Onderhoud van houten vloer.

W**Wasmachine**

Onderhoud en reparatie van de wasmachineaansluiting en -afvoer

Waterleidingen

Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel
gevolgschade, als de huurder onvoldoende maatregelen genomen heeft om bevrozing te
voorkomen

125