

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

d.d. 1 mei 1995

ALGEMEEN

ARTIKEL 1

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 1.2 **Wijzigingen van de huurovereenkomst** of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

ARTIKEL 2

- 2.1 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.
- 2.2 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. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de totale huurprijs verschuldigd.
- 2.3 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.

-
- 2.4 Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt pas opvorderbaar nadat het gehuurde door de (alle) huurder(s) is ontruimd en weer ter vrije beschikking is gesteld.

TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING

ARTIKEL 3

- 3.1 Op de overeengekomen datum stelt verhuurster het gehuurde ter beschikking aan huurder. Verhuurster staat er daarbij voor in dat de woning in goede en deugdelijke staat is en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 3.2 Bij de aanvang van de huur wordt gezamenlijk een **staat van aanvaarding** ten aanzien van de toestand van het gehuurde, de bewoonbaarheid en de daarin aanwezige voorzieningen/inventaris opgemaakt. Zowel verhuurster als huurder ontvangen een door beide ondertekend exemplaar. Deze staat van aanvaarding maakt integraal onderdeel uit van de huurovereenkomst.
- 3.3 Voor zover in de staat van aanvaarding niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde **in goede staat van onderhoud** verkeert, zonder zichtbare gebreken, en dat de voorzieningen naar behoren functioneren, behoudens voor zover huurder één maand na aanvang van de huur aan verhuurster schriftelijk melding doet van zijnerzijds alsnog geconstateerde gebreken.
- 3.4 Verhuurster is verplicht, indien bij het opmaken van de staat van aanvaarding, danwel binnen één maand na aanvang van de huur, gebreken aan de woning worden geconstateerd, deze afdoende te verhelpen c.q. te herstellen.

- 3.5 Indien de huurder -als opvolgende huurder- veranderingen aanvaardt in het gehuurde, dan verplicht hij zich -behoudens aanvaarding door een hem opvolgende huurder- de ongedaanmaking hiervan op zich te nemen bij beëindiging van de onderhavige huurovereenkomst.
- 3.6 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel genoemde staat van aanvaarding.

HUURPRIJS

ARTIKEL 4

- 4.1 **De huurprijs** is samengesteld uit de kale huurprijs en de prijs, verschuldigd voor leveringen en diensten. Is de huurprijs voorlopig, dan treedt de definitieve huurprijs in wanneer deze door de minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting, is vastgesteld. Ook de ingangsdatum van de definitieve huurprijs wordt door de minister bepaald.
- 4.2 De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke bepalingen en voorschriften. Verhuurster geeft huurder tijdig schriftelijk kennis van deze **wijziging van de huurprijs**. (Zie verder artikel 17).
- 4.3 **Het voorschotbedrag voor leveringen en diensten (servicekosten).**
Voor bijkomende leveringen en diensten is huurder maandelijks een verrekenbaar voorschotbedrag verschuldigd. Met betrekking tot dit voorschotbedrag gelden de volgende regels.
- 4.3.1 **Wijziging voorschotbedrag.**
De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurster worden gewijzigd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.

4.3.2 Overzicht.

Verhuurster verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten.

Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.

4.3.3 Uitbreiding/wijziging servicekosten door verhuurster.

Indien verhuurster één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, **mits:**

- het belang van verhuurster bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**
- verhuurster tijdig huurder en/of de bewonersorganisatie over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en/of de bewonersorganisatie overleg heeft gevoerd.

4.3.4 Toestemming.

Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:

- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen de wijk, binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd **en**

- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend wijksgewijs, complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.

4.3.5 Wijziging/uitbreiding servicekosten door huurder.

Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurster zich daarmee bij voorbaat akkoord, **mits:**

- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurster in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**
- de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, **en**
- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.

4.3.6 Wijziging voorschot.

In de gevallen bedoeld in het derde lid en het vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die wijziging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De wijziging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURSTER

ARTIKEL 5

- 5.1 Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het **rustig genot van het gehuurde** verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden. Indien de huurder feitelijke stoornis in het huurgenot ondervindt veroorzaakt door andere huurders van de verhuurster, heeft verhuurster een inspanningsverplichting om deze huurder(s) aan te spreken op de overlast, die door hem/haar/hun wordt veroorzaakt.
- 5.2 Verhuurster zal het gehuurde **in goede staat houden** en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
- 5.3 Verhuurster zal **alle gebreken** die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren **opheffen**, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- 5.4 **Omschrijving van werkzaamheden en verplichtingen, die voor rekening zijn van de verhuurster.**
Hieronder vallen onder meer:
1. **Buitenschilder- en timmerwerk:** het onderhouden, herstellen of vernieuwen van alle onderdelen waaronder begrepen het totale buitenschilderwerk en hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen.
 2. **Binnentimmerwerk:** het herstellen van constructieve gebreken.
 3. **Kasten:** herstellen van constructieve gebreken.
 4. **Aanrechten:** herstellen van constructieve gebreken en het zonodig vernieuwen van aanrechten t.g.v. slijtage.
 5. **Sanitair:** herstellen van gebreken t.g.v. constructiefouten en het vernieuwen ervan als slijtage dat nodig maakt.

6. **Wanden, vloeren en plafonds:** herstellen van constructieve gebreken.
7. **Trappen:** herstellen van gebreken aan vaste en beweegbare trappen.
8. **Buitengevels:** het herstellen van optredende gebreken aan buitengevels.
9. **Schoorstenen:** het herstellen van constructieve gebreken aan schoorstenen of ventilatiekanalen zowel binnen- als buitendaks.
10. **Electrische installaties:** het opheffen van storingen in meterkastapparatuur, leidingen en bedradingen (met uitzondering van zekeringen). Daaronder begrepen storingen aan gemeenschappelijke bel- en openingsinstallaties.
11. **C.V.-installaties:**
 - a. het complete schoonhouden en afstellen van de verbrandingsapparatuur.
 - b. oplossen van storingen of gebreken die niet het gevolg zijn van onvoldoende bijvullen of ontluchten.
12. **Water- en gasinstallaties:** het oplossen van constructieve gebreken en vernieuwingen nodig door slijtage aan het binnenleidingnet voor zover aangelegd door de verhuurster.
13. **Bestratingen en groenvoorziening:** onderhouden van de openbare bestratingen en groenvoorzieningen van de woningcomplexen, buiten de perceelsgrenzen van het verhuurde pand, voor zover deze in beheer zijn bij de verhuurster.
14. **Rioleringen:** woningen met een eigen aansluiting op het gemeenteriool: het oplossen van constructieve gebreken alsmede gebreken of verstoppingen welke ontstaan door verzakkingen in het leidingnet van verhuurster.
15. **Overige installaties:** voor zover aanwezig, het onderhoud van lift/hydrofoor, mechanische ventilatie en openbare verlichtingsinstallatie.
16. **Daken:** onderhouden van de constructie en bedekkingen.

17. **Goten en hemelwaterafvoeren:** het onderhouden van de dakgoten en hemelwaterafvoeren.
18. **Verborgten gebreken:** alle verborgen gebreken van het gehuurde zijn voor rekening van de verhuurster.
19. **Storm- en brandschade:** deze schade aan het onroerend goed is verzekerd door de verhuurster. De schade welke terzake is ontstaan, wordt -voor zover deze gedekt wordt door de verzekeraar- door of in opdracht van de verhuurster hersteld.
20. **Aansprakelijkheid:** verhuurster is aansprakelijk voor schade welke is ontstaan aan goederen van de huurder door nalatigheid van de verhuurster. Verhuurster is ter dezer zake verzekerd voor Wettelijke Aansprakelijkheid.

Voor genoemde onderhoudswerkzaamheden en herstelverplichtingen zullen slechts dan voor rekening van verhuurster zijn als en voorzover zij niet veroorzaakt zijn door nalatigheid, onzorgvuldigheid, onoplettendheid of ruwe bewoning door de huurder, diens huisgenoten of door personen aan wie de huurder of een zijner huisgenoten kennelijk toegang tot het gehuurde heeft geboden. Windschade aan openstaande ramen hoort daarbij. Schade als bedoeld in deze alinea komt voor rekening van de huurder.

5.5 Vervolgschade.

Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurster ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

ARTIKEL 6

BETALINGSVERPLICHTING

- 6.1 De totale huurprijs zal maandelijks bij vooruitbetaling door huurder aan verhuurster worden voldaan, op door de verhuurster aan te geven wijze.
In geval huurder in gebreke blijft met betaling voor de eerste van elke maand, is hij op het tijdstip van de vervaldatum (dit is de eerste van de maand) in verzuim.
Indien de huurder binnen 1 maand na de vervaldatum alsnog zijn betalingsverplichting nakomt, is verhuurster bereid afstand te doen van haar recht op wettelijke rente over de verschuldigde hoofdsom.
- 6.2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de Rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 6.3 Alle buitengerechtelijke kosten, die de ene partij maakt in geval de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

ARTIKEL 7

HET GEBRUIK

- 7.1 Huurder zal het gehuurde als **een goed huurder** en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Met name is het de huurder derhalve verboden aan het gehuurde enige bedrijfsmatige bestemming te geven.
- 7.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd **zelf** bewonen en er zijn **hoofdverblijf** hebben.

- 7.3 Huurder mag **niet** zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk **onderverhuren of in gebruik geven aan derden.**
- 7.4 Huurder zal er voor zorgen dat omwonenden **geen overlast** zullen ondervinden. Hij zal zich dus onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, danwel als hinderlijk en storend worden ervaren door, en overlast bezorgen aan medebewoners of derden aanwezig in naburige percelen en direkte omgeving. Het in dit lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing voor het gebruik door huurder van bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen. De verplichtingen gelden bovendien voor huisgenoten van huurder of andere personen voor wie hij aansprakelijk is danwel door personen die zich met zijn goedvinden in of op de woning bevinden en aanwezige huisdieren.
- 7.5 Huurder zal zich ten opzichte van de verhuurster als een goed huurder gedragen. Hij zal zich dus onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan verhuurster, danwel als hinderlijk en storend worden ervaren door, en overlast bezorgen aan verhuurster en zal ook andere personen hiertoe niet aanzetten.
- 7.6 **Meldingsplicht**
Ingeval de huurder gedurende de looptijd van de onderhavige huurovereenkomst in het huwelijk treedt of duurzaam gaat samenwonen, zal hij dit binnen één week melden aan verhuurster.
- 7.7 Huurder zal, indien het gehuurde een flat- of bovenwoning betreft, ter voorkoming van contactgeluiden geen vloer-

tegels/plavuizen, parket of andere harde vloerbedekkingen in het gehuurde aanbrengen, tenzij anderszins met verhuurster wordt overeengekomen.

ONDERHOUD EN REPARATIES

ARTIKEL 8

8.1 Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder.

Hieronder vallen ondermeer:

1. **Binnenschilderwerk:** het schilderen, behangen, witten en texen van het binnenwerk van de woning
2. **Binnentimmerwerk:** het gangbaar houden van binnendeuren, het hang- en sluitwerk en geleiders van schuifdeuren.
3. **Kasten:** het onderhouden en gangbaar houden van de deuren, sleutels, roeden, legplanken en soortgelijke onderdelen.
4. **Aanrechten:** het onderhouden en gangbaar houden van de deurtjes, laden, sluitingen, scharnieren, knoppen, ladegeleiders, bladen en soortgelijke onderdelen.
5. **Sanitair:** het herstellen van beschadigd of gebroken sanitair zoals b.v. w.c.-potten en -brillen, closetrolhouders, planchetten, spiegels, wastafels en douchebakken, douchesproeiers en -slangen. Het onderhouden van douchepluggen, kranen (inclusief kraanleertjes), afvoerleidingen, syfons en het vervangen van afsluitmoffen.
6. **Wanden, vloeren en plafonds:** het onderhouden van binnenwanden, vloeren en plafonds. Het uitvoeren van kleine reparaties van beschadigingen etc. aan wand-, vloer- en plafondafwerkingen.
7. **Trappen:** het onderhouden van de afwerking en het vastzetten van leuningsteunen.
8. **Buitengevels:** het schoonhouden van ramen, deuren en soortgelijke voorzieningen alsmede het plegen van

klein onderhoud zoals het gangbaar houden van het hang- en sluitwerk.

9. **Beglazingen:** het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten m.u.v. die ruiten welke en voorzover verzekerd zijn via de verhuurster
10. **Schoorstenen:** het vakkundig (laten) schoonhouden van schoorstenen- en ventilatiekanalen en het plaatsen van vogelweringen. In gebruik zijnde schoorsteenkanalen dienen jaarlijks geveegd te worden.
11. **Electrische installaties:** het onderhouden en vernieuwen van belinstallaties en trafo's, wandcontactdozen, schakelaar, fittingen, lamphaken, dozen en wasmachineschakelaars voorzover niet genoemd in artikel 5.
12. **C.V.-installaties:** het aansteken, ontlichten en bijvullen van de installaties; het daartoe bewaren van ontluchtingssleuteltjes, vulslangen en de gebruiksinstructies. De huurder dient er zorg voor te dragen dat geen installatiedelen kunnen bevriezen.
13. **Water-, gas- en overige installaties:** het onderhouden en gangbaar houden van aansluitingen, afvoeren, afsluiters en aftapkranen. Lekkages van water- en gasleidingen die zijn ontstaan door bevrozing of ten gevolge van beschadigingen van door huurder verrichte werkzaamheden, zijn voor rekening van de huurder. Evenzo het schoonhouden en vervangen van de filters van de mechanische ventilatie.
14. **Bestratingen en tuinen:** het onderhouden en in stand houden van de bij het gehuurde behorende bestratingen, tuinen; de aanleg van de tuin.
15. **Erfafscheidingen en poorten:** tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen komen de kosten voor het gehele onderhoud -hoe ook genaamd- aan erfafscheidingen en poorten ten laste van de huurder, inclusief zijn verplichting eventuele gebreken daaraan te verhelpen en inclusief eventueel benodigde vervanging.

16. **Rioleringen en goten:** het schoonhouden en ontstoppen van goten, hemelwaterafvoeren, gootstenen, closetpotten, afvoerbuizen, lavets, stortputjes e.d.
17. **Sleutels en sloten:** het vervangen van zoekgeraakte of kapotte sleutels en het vervangen van sloten en cylinders waar geen onderhoudstechnische reden aan ten grondslag ligt.
18. **Verbouwingen:** herstellingen of vernieuwingen die noodzakelijk worden gemaakt doordat huurder zelf wijzigingen aan het gehuurde heeft aangebracht en herstellingen of vernieuwingen aan die wijzigingen.
Ook voorzover deze wijzigingen zijn overgenomen van een vorige huurder.
19. **Aansprakelijkheid:** de huurder is aansprakelijk voor alle schade, gedurende de huurtijd aan het gehuurde toegebracht, tenzij hij bewijst dat deze schade buiten zijn schuld zijn toegebracht.
Huurder is aansprakelijk voor schade, die door derden aan het gehuurde wordt aangebracht.
Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen, die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

8.2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurster zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

8.3 Gemeenschappelijke ruimten
Indien gemeenschappelijke ruimten onderdeel uitmaken van het gehuurde gelden de volgende bepalingen:

8.3.1 Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan gemeenschappelijke ruimten zullen voor rekening van de betrokken gezamenlijke

huurders worden uitgevoerd (bijvoorbeeld vervangen van lampen, ontstoppingen); deze kosten maken onderdeel uit van de servicekosten.

8.3.2 Het schoonhouden van de bij het gehuurde horende gemeenschappelijke ruimten, ramen, deuren, trappen, liften, galerijen en dergelijke is een verplichting van de huurders gezamenlijk van het betreffende woonblok of portiek.

8.3.3 Tenzij het schoonmaken door verhuurster als gerichte dienstverlening is geregeld (zie § 4.3 servicekosten) zijn de huurders van betreffende woonblok of portiek gehouden met elkaar afspraken te maken over het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten. In beginsel dienen de betreffende huurders een evenredige bijdrage hieraan te leveren.

Indien naar het oordeel van de verhuurster deze ruimten in onvoldoende mate worden schoongehouden, of indien huurders zich onttrekken aan hun schoonmaakverplichting, dan is de verhuurster gerechtigd om ter deze zake aanwijzingen te geven zowel aan elke individuele huurder als aan alle huurders gezamenlijk. Huurders zijn verplicht deze aanwijzingen op te volgen, bij gebreke waarvan verhuurster gerechtigd is om voor het schoonhouden te zorgen voor rekening van de gezamenlijke bewoners.

8.3.4 Huurder zal er voor zorgen dat de afsluitbare deuren van de gemeenschappelijke ruimten steeds worden dichtgemaakt.

SCHADE

ARTIKEL 9

Huurder is aansprakelijk voor schade die door derden aan het gehuurde wordt aangebracht.

Huurder is ook aansprakelijk voor **schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten** in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt -echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel- geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

CONTROLE

ARTIKEL 10

- 10.1 Huurder zal verhuurster op haar verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 10.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
- 10.3 Huurder zal personen die door verhuurster zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 10.4 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

- 10.5 Indien gedurende de huurtijd het gehuurde dringend reparaties nodig heeft, moet de huurder deze gedogen, welke ongemakken ook hierdoor worden veroorzaakt en hoewel hij ook gedurende het doen van deze reparaties van een gedeelte van het gehuurde verstoken zal zijn. Ingeval de hiervoor omschreven dringende reparaties langer dan 40 dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden naar evenredigheid van de tijd en het gedeelte van het gehuurde, waarvan de huurder zal zijn verstoken geweest.

VERANDERING GEHUURDE DOOR VERHUURSTER

ARTIKEL 11

- 11.1 Verhuurster zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
- 11.2 Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen.
Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
- 11.3 In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
1. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door verhuurster.
Verhuurster zal huurder en de bewonersorganisatie van het betreffende complex tijdig informeren omtrent

de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder en de bewonersorganisatie daarover overleg voeren.

2. Werkzaamheden die verhuurster wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
- verhuurster tijdig huurder en de bewonersorganisatie heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de bewonersorganisatie daarover heeft overlegd, en;
 - het belang van verhuurster bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurster als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurster kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen veranderingen.

- 11.4 Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht.
- 11.5 In de gevallen genoemd in het derde en vierde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging, die redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

- 11.6 Verhuurster zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering, het aanbrengen van voorzieningen tijdig en zo volledig mogelijk voorleggen aan de huurders van het complex, waarvoor deze plannen worden voorbereid. De huurder heeft het recht zich hierover uit te spreken.

ZELFWERKZAAMHEID VAN DE HUURDER

ARTIKEL 12

12.1 Toestemming.

Huurder zal zonder **schriftelijke toestemming van verhuurster** geen **veranderingen** aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

aanbouwen, bijbouwen, verbouwen, wegbreken; het aanbrengen van buitenzonneweringen, buitenantennes, zendmasten en dergelijke; het treffen van isolatievoorzieningen; het aanbrengen of wijzigen van poorten en erfafscheidingen; het wijzigen van de indeling van de woning, van het buitenschilderwerk; het aanbrengen van harde vloerbedekkingen, al dan niet aard- en nagelvast; wandafwerkingen van steenachtig materiaal, waaronder begrepen worden (kunststof) pleisterlagen.

12.2 Verhuurster zal toestemming van de in het vorige lid bedoelde veranderingen slechts weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:

- a. in strijd is met het bepaalde in deze huurovereenkomst;
- b. in strijd is met het door verhuurster bepaalde beleid ter zake;
- c. schade aan het gehuurde kan toebrengen;
- d. de verhuurbaarheid in gevaar brengen;

- e. in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder wettelijk voorschrift van een ter zaken bevoegde instantie of instelling;
- f. ernstige hinder of overlast aan derden kan veroorzaken.

12.3 Verhuurster kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot constructie, de materialen en retributies, de wijze van uitvoering en onderhoud, de aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst.

12.4 Verhuurster zal haar beslissing schriftelijk en ingeval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen, binnen 2 maanden na ontvangst van het verzoek.

12.5 **Ongedaanmaking**

Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurster heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door verhuurster bij het verlenen van haar toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan worden gemaakt.

12.6 **Vergoeding.**

Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurster is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe zij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

12.7 **Onderhoud.**

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

12.8 Verzekering.

De eventuele meerwaarde van het gehuurde, ontstaan ten gevolge van door huurder -na schriftelijke toestemming van verhuurster- aangebrachte voorzieningen worden niet door verhuurster verzekerd. De huurder is aansprakelijk voor de schade, ontstaan aan de door hem aangebrachte voorzieningen.

- 12.9 Indien werkzaamheden en/of herstellingen, die door of namens huurder zijn verricht, naar het oordeel van verhuurster op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, komen de kosten van definitief herstel voor rekening van de huurder.

BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

ARTIKEL 13

- 13.1 Huurder kan de huurovereenkomst beëindigen door opzegging per dag met inachtneming van een opzeggingstermijn van minimaal één maand en maximaal 3 maanden. De opzeggingstermijn wordt geacht in te gaan op de datum waarop de opzeggingsbrief bij verhuurster wordt ontvangen en geregistreerd. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 13.2 Verhuurster kan de huurovereenkomst per dag bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurster 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.
- 13.3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurster niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, danwel de Rechter op vordering van verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

-
- 13.4 Huurder en verhuurster kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

OPLEVERING

ARTIKEL 14

- 14.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, schoon en geheel ontruimd aan verhuurster teruggeven.
- 14.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 lid 2 bedoelde **staat van aanvaarding** blijkt dat:
- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 8 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 9 aansprakelijk is, heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 12 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurster met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
 - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
- 14.3 Huurder zal alle sleutels van de buitendeuren op de dag van ontruiming aan verhuurster afgegeven, op werkdagen vóór 17.00 uur. Daartoe zal huurder met verhuurster tenminste drie werkdagen van te voren een afspraak maken teneinde te bevorderen dat een gezamenlijke eindinspectie mogelijk is.

INSPEKTIE EN ONTRUIMING

ARTIKEL 15

15.1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen op voorstel van verhuurster partijen gezamenlijk het gehuurde inspekteren en in een eerste inspektierapport vastleggen, welke voor rekening van huurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. In dit kader wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat de huurder is verplicht het gehuurde en alles wat daarbij hoort bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud op te leveren. Verhuurster verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van de hiervoor genoemde onderhouds- c.q. herstelkosten. Verhuurster zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurster in overleg met huurder te bepalen redelijke termijn de in het eerste inspektierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren. Zowel huurder als verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het eerste inspektierapport.

Ingeval bij de eindinspektie blijkt dat de huurder in gebreke is gebleven de in het eerste inspektierapport omschreven werkzaamheden te doen uitvoeren binnen de gestelde termijn, staat vast dat huurder in gebreke is gebleven aan zijn opleveringsverplichting te voldoen en is verhuurster -zonder nadere ingebrekestelling- gerechtigd de in het tweede inspektierapport te omschrijven onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte binnen een door verhuurster te stellen termijn te voldoen, tenzij deze kosten naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn. Ook schade, overigens ontstaan door nalatigheid van huurder, komt ten laste van de huurder.

In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat huurder tevens aansprakelijk is jegens verhuurster voor de schade, indien de uitvoering van de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden door verhuurster huurderving tot gevolg heeft.

- 15.2 Verhuurster heeft het recht alle zaken, die na de ontruiming door de huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij nem bekend is dat de komende huurder de goederen heeft overgenomen. Daarbij vervallen de verwijderde zaken aan verhuurster, zonder dat hij tot enige vergoeding - hoe ook genaamd - aan huurder verplicht is. In dit kader stellen partijen nogmaals vast dat huurder verplicht is om op de datum van huurbeëindiging het gehuurde te ontruimen met al de zijnen en het zijne en al degenen die van zijnentwege het gehuurde bezet houden en het gehuurde ter vrije beschikking te stellen van verhuurster.

WAARBORG SOM

ARTIKEL 16

- 16.1 De door huurder betaalde waarborgsom, welke gelijk is aan één maandhuur, afgerond op f 50,00 naar boven, dient ter meerdere zekerheid dat hij zijn verplichtingen nakomt.
- 16.2 Verhuurster zal over de waarborgsom een rente vergoeden, in de vorm van een enkelvoudig berekende rente van 4% per jaar.
- 16.3 Verhuurster zal de waarborgsom vermeerderd met de daarop gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurster nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

INSPRAAK EN OVERLEG

ARTIKEL 17

- 17.1 Verhuurster stelt huurder of vertegenwoordiging van huurders in de gelegenheid zich uit te spreken over beleids- en beheerszaken die voor de huurder van wezenlijk belang zijn. Zij geeft bij reglement regels omtrent dat overleg.
- 17.2 Verhuurster zal het beleid inzake de huurprijzen en plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder of bewonersorganisatie voorleggen en bespreekbaar maken.

Aldus vastgesteld op 19