



Algemene Huurvoorwaarden De Huismeesters

Inhoudsopgave

Artikel 1 begripsbepalingen.....	2
artikel 2 onderdeel van de huurovereenkomst	3
artikel 3 meer dan één Huurder	3
artikel 4 de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het Gehuurde	4
artikel 5 huurprijs.....	4
artikel 6 servicekosten, bijkomende kosten en de wijziging(en) daarvan	5
artikel 7 de algemene verplichtingen van de Verhuurder	6
artikel 8 de algemene verplichtingen van Huurder	6
artikel 9 de herstellingen door Huurder	11
artikel 10 het uitvoeren van werkzaamheden door Verhuurder.....	11
artikel 11 het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door Huurder	12
artikel 12 de beëindiging van de huur	13
artikel 13 de oplevering van het Gehuurde bij het einde van de huur	14
artikel 14 aansprakelijkheid van Verhuurder en Huurder	15
artikel 15 verzuim van de Verhuurder en Huurder	16
artikel 16 inspraak en overleg	16
artikel 17 boete	17
artikel 18 overige bepalingen	17
artikel 19 geschillen	18
bijlage 1 bijlage bij het Besluit kleine herstellingen	19



Artikel 1 begripsbepalingen

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. **Complex:** Een verzameling van woongelegenheden, welke hetzij administratief, qua bouwwijze of op enige andere manier een eenheid vormen.
2. **Gebrek:** Een Gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de Huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de Huurder niet het genot kan verschaffen dat een Huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. **Gehuurde:** De Gehuurde woonruimte inclusief de om het Complex eventueel gelegen groenstroken en tuinen die als onroerende aanheerigheid zijn aan te merken en eventueel onderdeel uit maken van Gemeenschappelijke ruimten. Het Gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, rioleringen, installaties, apparatuur en buizen welke zich in, aan, op bij het Gehuurde bevinden.
4. **Gemeenschappelijke ruimten:** Ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, recreatieruimten, voor zover Huurder het gebruik van deze ruimten met andere Huurders of gebruikers deelt.
5. **Huurcommissie:** Een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen Huurders en Verhuurders van woonruimte over, met name, de Huurprijs, Servicekosten en nutsvoorzieningen beslecht.
6. **Huurder:** Natuurlijk(e) persoon(en) die een overeenkomst heeft gesloten met de Verhuurder voor de huur van de Zelfstandige woonruimte waarop de overeenkomst betrekking heeft.
7. **Huurprijs:** De prijs in euro's die de Huurder maandelijks aan de Verhuurder is verschuldigd voor enkel het gebruik van het Gehuurde.
8. **Huurtijd:** De periode waar in de Huurder het Gehuurde krachtens de huurovereenkomst van de Verhuurder huurt.
9. **Medehuurder:** Natuurlijk(e) persoon(en) als bedoeld in de artikelen 7:266 en 7:267 van het Burgerlijk Wetboek (echtgenoot of geregistreerd partner van de Huurder of een andere persoon die in het Gehuurde zijn hoofdverblijf heeft en met de Huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft).
10. **Servicekosten:** de vergoeding voor de in verband met de bewoning van het Gehuurde geleverde zaken en/of diensten. Onder de hiervoor bedoelde diensten en/of zaken wordt onder andere bedoeld schoonmaak van de portiek, ter beschikking stellen van liften, verlichting in de portieken en mogelijk ook nutsvoorzieningen. Kosten voor het glasfonds vallen niet onder de Servicekosten.
11. **Stichting de Huurdersraad De Huismeesters:** Stichting de Huurdersraad De Huismeesters heeft ten doel het, in het kader van de volkshuisvesting, behartigen van de belangen van de Huurders van woningen in beheer of in eigendom van Verhuurder. Stichting de Huurdersraad De Huismeesters vertegenwoordigt daartoe huurdersverenigingen en huurderscontactgroepen, welke op wijkniveau dezelfde doelstelling nastreven als zijzelf en die door Verhuurder zijn erkend als huurdersorganisatie en onderhandelingspartners.



12. Verhuurder: Stichting De Huismeesters, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Groningen aan de Friesestraatweg 18.
13. Zelfstandige woonruimte: de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijke te zijn van wezenlijke voorzieningen (toilet, badkamer en keuken) buiten de woning.

artikel 2 onderdeel van de huurovereenkomst

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan hebben de bepalingen van de huurovereenkomst voorrang.
2. Wijziging van de huurovereenkomst of van de Algemene Huurvoorwaarden kan slechts schriftelijk overeengekomen worden. Redelijke wijzigingen van deze Algemene Huurvoorwaarden die van ondergeschikt belang zijn, kunnen door Verhuurder eenzijdig doorgevoerd worden. Huurder is aan deze wijzigingen onmiddellijk gebonden.
3. Op de huurovereenkomst wordt van toepassing verklaard de meest recente editie van de Algemene Huurvoorwaarden van Verhuurder. Verhuurder komt het recht toe deze Algemene Huurvoorwaarden aan te vullen en te wijzigen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. Huurder is gebonden aan de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden indien Stichting De Huurdersraad De Huismeesters, als bedoeld in artikel 1 lid 11 van deze Algemene Huurvoorwaarden, met die wijzigingen c.q. aanvullingen heeft ingestemd.
Verhuurder is gehouden Huurder schriftelijk op de hoogte te stellen van de gewijzigde Algemene Huurvoorwaarden. Verhuurder zal Huurder een kopie zenden van de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden dan wel bevestigen op welke wijze (via de website van Verhuurder) Huurder van de nieuwe Algemene Huurvoorwaarden kennis kan nemen. Verhuurder is gehouden op eerste verzoek van Huurder een schriftelijk exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden kosteloos toe te zenden.

artikel 3 meer dan één Huurder

1. De in de aanhef van de overeenkomst genoemde Huurders hebben ieder een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen. Ieder van de Huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de Huurprijs en Servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor andere Huurder(s) uit deze overeenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden en de wet voortvloeien.
2. De Huurprijs en alle bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de in lid 1 bedoelde huur rechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal Huurders eindigt,



blijft (blijven) de andere Huurder(s) het volledige bedrag van de Huurprijs en alle bijkomende kosten verschuldigd.

3. Om de overeenkomst ten aanzien van alle Huurders te doen eindigen moet de opzegging aan of door allen geschieden. Vindt de opzegging slechts door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere Huurder(s) ongewijzigd voort.
4. Indien Verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens Huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde Huurders, Verhuurder van haar verplichting.

artikel 4 de terbeschikkingstelling en aanvaarding van het Gehuurde

1. Verhuurder zal het Gehuurde uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
2. Binnen een redelijk termijn na aanvang van de huurovereenkomst zal Verhuurder de staat van het Gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen in een beschrijving vastleggen. Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving dat het Gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, dat daaraan geen gebreken kleven en dat de aanwezige installaties werken behoudens eventuele in de beschrijving vermelde Gebreken. Tevens verklaart Huurder door ondertekening van de beschrijving het Gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen. Zowel de Huurder als de Verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
3. Mocht er bij de aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving zoals bedoeld in lid 2 van artikel 4 van deze Algemene Huurvoorwaarden zijn opgemaakt, dan wordt het Gehuurde geacht te zijn opgeleverd en door Huurder aanvaard in de staat die Huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, vrij van Gebreken en met werkende installaties. Huurder is in dat geval verplicht het Gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in diezelfde goede staat aan Verhuurder ter beschikking te stellen.
4. Indien door Huurder bij het in gebruik nemen van het Gehuurde en na het vaststellen van de bovengenoemde beschrijving een Gebrek wordt geconstateerd, is Huurder verplicht hiervan schriftelijk binnen een maand melding te maken. Een dergelijk Gebrek wordt door de Verhuurder binnen een redelijk termijn verholpen.

artikel 5 huurprijs

1. De Huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd. Daarbij worden eventuele hierop van toepassing zijnde voorschriften van de overheid in acht genomen.



2. Indien sprake is van een huurovereenkomst woonruimte met een niet-geliberaliseerde-Huurprijs als bedoeld in de Uitvoeringswet Huurprijzen, vindt jaarlijks een huurprijsaanpassing plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2. van de huurovereenkomst.
3. Indien sprake is van een huurovereenkomst woonruimte met een geliberaliseerde Huurprijs als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek, vindt de jaarlijkse huurprijswijziging als bedoeld in artikel 3.3. van de huurovereenkomst plaats op basis van indexering en met inachtneming van het navolgende.
 - uitgangspunt van de wijziging is de indexeringsclausule gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100) met een opslag van maximaal 5 %, per jaar vast te stellen door Verhuurder;
 - de gewijzigde Huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde Huurprijs is gelijk aan de geldende Huurprijs op de 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 kalender maand, die ligt voor de kalendermaand waarin de Huurprijs wordt aangepast, vermeerderd met een opslag van maximaal 5%;
 - het opslag percentage wordt jaarlijks, minimaal 1 maand voordat de Huurprijswijziging ingaat, schriftelijk door Verhuurder aan Huurder bekendgemaakt;
 - indien toepassing van de hiervoor bedoelde / omschreven indexclausule zou leiden tot een huurverlaging, blijft toepassing van indexering achterwege maar behoudt Verhuurder het recht de huurprijs middels de opslag te verhogen tot maximaal 5%;
 - indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd;
 - bij verschil van mening omtrent een vergelijkbaar indexcijfer zullen Huurder en Verhuurder de directeur van het CBS verzoeken op basis van een bindend advies een uitspraak te doen. De eventueel daaraan verbonden kosten komen voor rekening van beide partijen ieder voor de helft.
 - indien het CBS haar activiteiten volledig staakt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd van de instantie die uit het CBS voortvloeit of een instantie met een vergelijkbare functie en kan bij verschil van mening over het te hanteren indexcijfer door de meest gereede partij aan de directeur van die instantie een uitspraak worden gevraagd die bindend is. De eventueel aan dit bindend advies verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

artikel 6 servicekosten, bijkomende kosten en de wijziging(en) daarvan

1. Naast de Huurprijs zullen er aan Huurder, indien overeengekomen, verrekenbare en niet verrekenbare Servicekosten in rekening worden gebracht.
2. Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de Servicekosten. Van de verrekenbare Servicekosten verstrekt Verhuurder aan Huurder elk jaar binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar



een naar 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 daarbij door de Verhuurder met de Huurder worden verrekend.

3. De niet verrekenbare Servicekosten kunnen jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de door Verhuurder vastgestelde regels. Bedoelde regels kunnen door Huurder via de website van de Verhuurder worden geraadpleegd.
4. Het tussen Verhuurder en Huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
5. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij gewijzigde voorschotbedrag, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal Huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die Huurders daarmee heeft ingestemd. Een Huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de Verhuurder dat de overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de Huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

artikel 7 de algemene verplichtingen van de Verhuurder

1. Verhuurder is verplicht het rustig woongenot van het Gehuurde te verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het woongenot veroorzaakt door derden.
2. Verhuurder is verplicht het Gehuurde in een goede staat van onderhoud te houden en daaraan de noodzakelijke reparaties en onderhoudswerkzaamheden te verrichten voor zover deze niet ingevolge de wet, deze Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van Huurder komen.
3. Op aangeven van Huurder zal Verhuurder Gebreken aan het Gehuurde verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de Verhuurder zijn te vergen. De verplichting van Verhuurder om een Gebrek te verhelpen is niet van toepassing indien er sprake is van een Gebrek dat is ontstaan door toedoen van Huurder, althans dat op grond van de wet, de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden voor rekening van Huurder komt.

artikel 8 de algemene verplichtingen van Huurder

1. Huurder zal er voor zorgen dat de verschuldigde Huurprijs en bijkomende vergoedingen in zijn geheel voor de eerste dag van iedere maand op de door Verhuurder aangegeven wijze zijn voldaan.



2. Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, is Huurder naast de wettelijke rente ook incassokosten aan Verhuurder verschuldigd. Deze incassokosten worden vastgesteld op maximaal het bedrag dat overeenkomstig de meest recente “Staffel Incassokosten in rolzaken Sector Kanton” als opgesteld door de gezamenlijke Rechtbanken in rekening kan worden gebracht c.q. wordt toegewezen. Voor het geval de gezamenlijke Rechtbanken niet langer een dergelijk document c.q. een dergelijke staffel publiceren, worden de incassokosten vastgesteld op de daadwerkelijke kosten met een minimum van 15% van de verschuldigde hoofdsom.
3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk wetboek. Alvorens Huurder zich op artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek beroept, dient Huurder dit schriftelijk per aangetekende brief aan Verhuurder mede te delen onder gespecificeerde opgave van de daartoe te verrichten werkzaamheden en daarmee gemoeid zijnde kosten en van de hinder die de werkzaamheden voor omwonenden met zich meebrengen.
4. Huurder zal het Gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed Huurder betaamt.
5. Huurder zal het Gehuurde gedurende de Huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het Gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele Gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is Huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het Gehuurde, delen van het Gehuurde of in de Gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.
6. Huurder zal het Gehuurde van voldoende meubilering en stoffering voorzien. Indien het Gehuurde een etagewoning betreft, zal de Huurder onder de vloerbedekking, een ondervloer aanbrengen van geluidsisolerend materiaal met voldoende geluidsdemping van ten minste 10 decibel.
7. 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 op een zodanige wijze dat deze – naar het oordeel van Verhuurder – een verzorgde indruk maakt en het erf en de tuin niet te bezigen voor opslag van zaken, van welk aard dan ook, of voor het stallen van auto's, caravans, boten, e.d. Bomen en struiken en andere beplanting dienen door Huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Indien bomen, struiken en/of andere beplanting een gevaar opleveren dan wel overlast veroorzaken, dient Huurder deze op eerste aanzegging van Verhuurder op eigen kosten te snoeien dan wel te verwijderen. Indien Huurder geen gehoor geeft aan de aanzegging van Verhuurder zoals hiervoor bedoeld, dan zal Verhuurder gerechtigd zijn om zonder gerechtelijke tussenkomst de betreffende bomen, struiken en/of andere beplanting op kosten van Huurder te snoeien dan wel verwijderen. Verhuurder



heeft daarnaast het recht te vorderen dat Huurder bij het einde van de huur op kosten van Huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

8. Huurder zal zowel een eventuele tuin, trappenhuizen, portalen en galerijen alsmede de verdere woonomgeving op generlei wijze bevuilen, vervuilen of bekladden en overeenkomstig hun bestemming gebruiken. Verhuurder is zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd op kosten van Huurder de door Huurder vervuilde of bekladde ruimte te fatsoeneren. Het is Huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen. Bij overtreding van het voorgaande is Verhuurder gerechtigd om zonder gerechtelijke tussenkomst deze zaken te verwijderen op kosten van Huurder.
9. Huurder is verplicht het Gehuurde schoon te houden en regelmatig te ventileren. Dit ter voorkoming van overlast door, onder andere, het ontstaan van schimmel, vochtproblemen en ongedierte.
10. Huurder zal met enige regelmaat het huisvuil op de daartoe aangewezen manier en op de daartoe aangewezen bestemming buitenzetten. Huurder zal op geen enkele manier of vorm enig huisvuil opslaan in en rondom het Gehuurde (inclusief het balkon) en/of de Gemeenschappelijke ruimten. Wanneer de Verhuurder constateert dat dit wel het geval is, is de Verhuurder gerechtigd om op de kosten van de Huurder het afval te verwijderen.
11. Het is Huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder toegestaan het Gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het Gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden via websites als www.airbnb.nl, www.marktplaats.nl of andere daarmee vergelijkbare organisaties. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Indien Huurder het Gehuurde zonder toestemming van Verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan aan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat Huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het Gehuurde heeft behouden op Huurder. Op het moment dat de Huurder zonder toestemming van de Verhuurder het Gehuurde geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd is de Huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag dat de Huurder in overtreding is van deze bepaling, met een maximum van €15.000,-.
12. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door Huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege Huurder in het Gehuurde of in de Gemeenschappelijke ruimten bevinden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag jegens omwonenden, Medehuuders, Verhuurder of haar medewerkers dan wel door Verhuurder aangewezen personen of ingeschakelde derden leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens Huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.



13. Huurder heeft toestemming tot het houden van huisdieren, tenzij dit paarden, varkens, koeien of enig ander vee betreft dan wel dieren die volgens nationale of internationale regelgeving niet als huisdieren gehouden mogen worden.
14. Het is Huurder niet toegestaan in (delen van) het Gehuurde hennep of soortgelijke gewassen te telen, te houden, kweken, drogen of te knippen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet of Wetboek van Strafrecht strafbaar zijn gesteld waaronder maar niet uitsluitend begrepen het (ver)handelen van drugs. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het Gehuurde op kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Tevens is de Huurder die in strijd met dit verbod handelt een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.500,- te vermeerderen met €50,- per dag dat de Huurder in overtreding is van deze bepaling, met een maximum van €15.000,-. Verdere afspraken over dit onderwerp zijn vast gelegd in het lokale hennepconvenant. Het bedoelde en geldende hennepconvenant is te vinden op de website van Verhuurder.
15. Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde te gebruiken of in gebruik te geven voor enige vorm van prostitutie. Handelen in strijd met dit verbod rechtvaardigt op kortst mogelijke termijn de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het Gehuurde.
16. Het is Huurder niet toegestaan in of rond het Gehuurde strafbare feiten te plegen, wapens en/of munitie of explosieven te hebben of te houden, waarvan het bezit op grond van de Wet wapens en munitie strafbaar is gesteld. Handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het Gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
17. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede Gebreken aan het Gehuurde onverwijld aan Verhuurder te melden. Huurder is 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 ten gevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan. Als Huurder nalatig is met het nemen van maatregelen ter voorkoming van schade dan wel het onverwijld melden van een Gebrek aan het Gehuurde, komt de daardoor ontstane schade aan zoals het Gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van Huurder.
18. In verband met controle door Verhuurder van de naleving van de verplichtingen van Huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door Verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal Huurder Verhuurder in het Gehuurde



toelaten. Onder Verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens Verhuurder aangewezen personen of ingeschakelde derden.

19. Indien het huurrecht van Huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is Huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan Verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang Huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover Verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de Medehuurder de huurovereenkomst voortzet als Huurder is hij verplicht Verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.



artikel 9 de herstellingen door Huurder

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen en de daarbij behorende bijlage komen voor rekening van de Huurder als bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek. Tot de geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden behoren onder meer, maar niet uitsluitend, de werkzaamheden die worden benoemd in de bij deze Algemene Huurvoorwaarden toegevoegde bijlage.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door Verhuurder zullen worden verricht (service onderhoud), vakkundig uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid of Verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Als Huurder in overtreding is van het voorgaande, dan worden de daaruit voortvloeiende kosten op de Huurder verhaald.

artikel 10 het uitvoeren van werkzaamheden door Verhuurder

1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het Gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de Huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
3. Indien Verhuurder het Complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil veranderen, aanpassen of verbeteren, zal hij Huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de Huurders daarmee heeft ingestemd. Indien Huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 8 (acht) weken na de schriftelijke kennisgeving van de Verhuurder, dat 70% of meer van de Huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hier aan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
4. In afwijking van het vorige lid verklaart Huurder hierbij bij voorbaat zijn toestemming te verlenen aan:
 - werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het Gehuurde of het Complex waarbinnen het Gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door Verhuurder;
 - het belang van de Verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat Huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden. Onder het belang van de Verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door Verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.



5. Verhuurder zal Huurder en/of aanwezige Huurderscontactgroep van het betreffende Complex tijdig informeren omtrent de in het vorige lid bedoelde veranderingen van het Gehuurde en met Huurder en/of huurderscontactgroep daartoe overleg te voeren.
6. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van een verandering zoals bedoeld in lid 3 en 4, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de eventueel daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

artikel 11 het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door Huurder

1. Het is Huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het Gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor Verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen of toevoegingen heeft Huurder vooraf schriftelijke toestemming van de Verhuurder nodig.
2. Huurder heeft vooraf schriftelijk toestemming van Verhuurder nodig voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen op - en aan de buitenzijde van het Gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de Gemeenschappelijke ruimte en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin), alsmede voor het plaatsen van schotelantennes. Indien Huurder deze schriftelijke toestemming van de Verhuurder heeft dient Huurder zich te houden aan de door Verhuurder gestelde voorwaarden.
3. Verhuurder treedt, na een schriftelijke melding van de Huurder, in overleg met de Huurder, ter zake van de mate van zelfwerkzaamheid van de Huurder en de hulp van de Verhuurder, de uitvoering van de door de Huurder gewenste wijzigingen aan het Gehuurde, de financiële dekking hiervan en de consequenties welke de zelf aangebrachte voorziening heeft voor de geldende Huurprijs.
4. Verhuurder zal zijn standpunt ten aanzien van de melding schriftelijk en met redenen omkleed aan Huurder moeten meedelen. De Verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
 - a. aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - b. het voorkomen van schade aan de constructie van het Gehuurde of het gebouw;
 - c. (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - d. het onderhoud van de verandering;
 - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - g. aantasting van de woonomgeving (bijvoorbeeld schotelantennes);



- h. de wijze van aanbrengen.
5. Alle veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden van de Verhuurder, zullen op eerste aanzegging van de Verhuurder ongedaan worden gemaakt door Huurder.
 6. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van Gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door Huurder zijn aangebracht.
 7. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door Huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade van door Huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het Gehuurde.
 8. Indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende werkzaamheden en/of renovatie is Huurder verplicht zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen te verwijderen op eerste aanzegging van de Verhuurder.
 9. Voor alle door de Huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen, die voldoen aan de regelingen welke de Verhuurder hiervoor heeft opgesteld, heeft Verhuurder de onderhoudsverplichting vanaf het moment dat het huurcontract wordt beëindigd. De Huurder is verantwoordelijk voor de veranderingen die hij in het Gehuurde heeft aangebracht, als hij deze veranderingen niet heeft gemeld bij de Verhuurder.
 10. Alle voorgaande leden van artikel 11 van deze Algemene Voorwaarden hebben eveneens betrekking op door Huurder, in overleg met Verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige Huurder.

artikel 12 de beëindiging van de huur

1. Opzegging van de huurovereenkomst door de Huurder gebeurt schriftelijk, per e-mail of via de website van de Verhuurder.
2. De opzegging kan plaatsvinden tegen elke werkdag van een kalendermaand mits deze niet valt op een algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. De door de Huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt een maand.
Alle Huurders die op het contract staan moeten de opzeggingsbrief ondertekenen. Indien Huurder getrouwd is of geregistreerd partnerschap heeft, dient de opzeggingsbrief mede door diens echtgeno(o)t(e) of partner te worden ondertekend.
3. Opzegging van de huurovereenkomst door de Verhuurder gebeurt per aangetekende brief of deurwaardersexploot.



4. Opzegging van de huurovereenkomst door Verhuurder geschiedt tegen de eerste van de maand met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat Huurder onafgebroken in het genot van het Gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. In het geval van Medehuurder(s) moet de opzegging door de Verhuurder aan beiden worden gestuurd.
5. De opzegging door Verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Opzegging door Huurder kan geschieden op welke grond dan ook.
6. Huurder en Verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
7. Huurder is verplicht, als Verhuurder na het beëindigen van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
8. In afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel geldt dat bij overlijden van de Huurder, indien geen andere Huurder in het Gehuurde achterblijft, de huurovereenkomst van rechtswege eindigt aan het einde van de tweede kalendermaand volgend op het overlijden van Huurder. De erven of nabestaanden van Huurder hebben daarnaast de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 14 dagen.

artikel 13 de oplevering van het Gehuurde bij het einde van de huur

1. Bij het einde van de huurovereenkomst is Huurder verplicht het Gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan Verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het Gehuurde conform de beschrijving van de opgeleverde staat van het Gehuurde heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van Verhuurder komt. Voor de door Huurder in het Gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
2. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen Huurder en Verhuurder gezamenlijk het Gehuurde inspecteren. Huurder zal Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk gelegenheden, zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin vastgelegd wordt welke herstellingen voor het eind van de huurovereenkomst door en ten laste van Huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.



3. Ten aanzien van door de Huurder tijdens de Huurtijd zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt dat Verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen door Huurder ongedaan worden gemaakt. Dit geldt ook voor aangebrachte veranderingen en toevoegingen die niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11 lid 4.
4. Onverminderd het in dit lid bepaalde, is Huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het Gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij aanvang van de huur bevond.
5. Indien Huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is Verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van Huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij Huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van Huurder, komt voor zijn rekening.
6. Van de goederen, die aan het einde van de huurovereenkomst in het Gehuurde door de Huurder zijn achtergelaten, wordt de Huurder geacht, tenzij uitdrukkelijk anders met de Verhuurder is overeengekomen, afstand gedaan te hebben. Verhuurder is gerechtigd deze goederen voor rekening van Huurder te verwijderen zonder dat op Verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

artikel 14 aansprakelijkheid van Verhuurder en Huurder

1. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het Gehuurde die tijdens de Huurtijd is ontstaan, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, 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. Huurder is jegens de Verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege Huurder het Gehuurde gebruiken of zich vanwege Huurder daarop bevinden.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die Huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan Huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van Gebreken aan het Gehuurde.
3. Verhuurder is evenwel aansprakelijk voor de in het vorig lid bedoelde schade ten gevolge van Gebreken aan het Gehuurde wanneer deze Gebreken het gevolg zijn van nalatigheid van de Verhuurder of constructiefouten van het Gehuurde.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, aan zaken van de Huurder



en/of diens huisgenoten, door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, onlusten, molest en andere calamiteiten.

artikel 15 verzuim van de Verhuurder en Huurder

1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij. De hiervoor bedoelde kosten worden berekend conform het Rapport Voorwerk II, het Besluit buitengerechtelijke kosten en het liquidatietarief bij de kantonrechter
2. Indien één der partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde het overeengekomen verschuldigde bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.
3. Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming van artikel 6:96 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van €40,-- verschuldigd zal zijn.
4. Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15 % van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van €75,--.

artikel 16 inspraak en overleg

1. Verhuurder zal plannen betreffende grootonderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten conform wettelijke voorschriften aan Huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.
2. Verhuurder heeft in maart 2016 een herziene samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Stichting Huurdersraad De Huismeesters, waarin uitvoerig de inspraak en overleg is geregeld tussen Verhuurder, Huurder en Huurdersorganisatie. Verhuurder zal op eerste verzoek van Huurder een exemplaar van de samenwerkingsovereenkomst ter beschikking stellen.



artikel 17 boete

1. Indien Huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is Huurder ten behoeve van Verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €25,- (prijspeil november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van €15.000,-, onverminderd de verplichting van de Huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van Verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, waarbij een gedeelte van een dag gerekend wordt als hele dag, verschuldigd zijn.

artikel 18 overige bepalingen

1. In alle gevallen waarin Verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen Huurder om deze tot nakoming van de overeenkomst of tot ontruiming te dwingen, is Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten en alle overige kosten voor juridische bijstand, zowel in als buiten rechte aan Verhuurder te voldoen.
2. Met betrekking tot huwelijk, samenwonen, woningruil en overlijden van de Huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van de Huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
3. Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
4. Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan Verhuurder en aan de eventuele beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen, te verwerken en te bewaren. Huurder verleent door ondertekening van de huurovereenkomst voorts toestemming aan Verhuurder om zijn contactgegevens (naam, telefoonnummer en/of e-mailadres) door te geven aan een (potentiële) nieuwe huurder ten behoeve van het inplannen van een bezichtiging van het Gehuurde en het maken van afspraken over het overnemen van zaken.



artikel 19 geschillen

1. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden of de wet- en regelgeving niet voorzien, zullen Huurder en Verhuurder hier zelf in overleg beslissen, naar redelijkheid en billijkheid. Huurder en Verhuurder behouden te allen tijde het recht om een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechterlijke instantie respectievelijk de Huurcommissie.
2. Op de (uitvoering van) de huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.



bijlage 1 bijlage bij het Besluit kleine herstellingen

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- –trapeuningen, deurknoppen en drempels;
- –elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- –kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- –deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- –vloer- en plafondroosters;
- –sleutels van binnen- en buitensloten;
- –garnituur voor douche- en toiletruimte;
- –garnituur voor de w.c.;
- –elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- –scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- –sloten;
- –kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;



h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- –het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- –het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- –het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- –onderdelen van de brievenbus;
- –onderdelen van de buitenlamp;
- –onderdelen van de carport;
- –onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- –bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- –het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- –het regelmatig maaien van het gras,
- –het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- –het vervangen van gebroken tegels;
- –het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;



- –het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- –het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- –indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.