

ALGEMENE VOORWAARDEN

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

STICHTING SINT TRUDO

ARTIKEL 1 TERBESCHIKKINGSTELLING, AANVAARDING

1.1

Verhuurster zal zoveel mogelijk het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is. Indien echter vanwege omstandigheden die niet aan verhuurster te wijten zijn, het gehuurde later aan huurder opgeleverd wordt, heeft deze datum als overeengekomen ingangsdatum te gelden en zal van een tekortkoming van de zijde van verhuurster geen sprake zijn.

1.2

Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst kan tussen huurder en verhuurster een beschrijving van het gehuurde zijn opgemaakt. Huurder en verhuurster ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beginopnamestraat

1.3

Voor zoverop de beginopnamestaat niet anders is vermeld, wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder gebreken en dat de eventueel aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.

1.4

Verhuurster is verplicht, indien bij het opmaken van de beginopnamestaat gebreken aan de woning worden geconstateerd, deze afdoende te verhelpen, c.q. herstellen, tenzij het herstel hiervan voor rekening en risico van huurder komt of van verhuurster in redelijkheid herstel niet kan worden verlangd.

ARTIKEL 2 VERANDERINGEN AAN STANDAARDUITRUSTING BIJ AANVANG HUUROVEREENKOMST

2.1

Bij aanvang van de huurovereenkomst kunnen in of aan het gehuurde veranderingen voorkomen, die niet, of niet in deze hoedanigheid tot de standaarduitrusting van het gehuurde behoren en die door (een) voorgaande huurder(s) zijn aangebracht. Terzake deze veranderingen geldt het bepaalde in de volgende leden van dit artikel. Van deze veranderingen en hetgeen hieromtrent geldt, wordt melding gemaakt op de beginopnamestaat.

2.2

Veranderingen die door huurder – met goedvinden van verhuurster – van de vorige huurder zijn overgenomen, dan wel die op verzoek van huurder door verhuurster zijn gehandhaafd, worden beschouwd als door c.q. vanwege de huurder aangebrachte veranderingen, waarop het bepaalde in artikel 12 van deze voorwaarden van overeenkomstige toepassing is. Huurder en verhuurster zullen het voorgaande vastleggen in een nadere overeenkomst.

Terzake veranderingen die niet door huurder zijn overgenomen of op zijn verzoek zijn gehandhaafd geldt – afhankelijk van de aard van de verandering – het bepaalde in artikel 2.3 dan wel artikel 2.4 van deze voorwaarden.

2.3

Veranderingen aan (onderdelen van) het gehuurde die naar hun aard tot de standaarduitrusting van het gehuurde behoren, maar niet in deze hoedanigheid, dienen door verhuurster – indien dit ingevolge artikel 10.1 van deze voorwaarden voor haar rekening komt – slechts te worden onderhouden, hersteld en vervangen op basis van het standaardkwaliteitsniveau.

2.4

Veranderingen aan (onderdelen van) het gehuurde die naar hun aard niet behoren tot de standaarduitrusting van het gehuurde, worden door verhuurster slechts onderhouden en hersteld, voor zover dit mogelijk is en geen uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurster zijn te vergen. Verhuurster zal deze verandering in géén geval vervangen.

Het staat huurder vrij deze veranderingen, na overleg met verhuurster, te verwijderen. Het gehuurde mag van deze verwijdering geen schade ondervinden.

2.5

Veranderingen als bedoeld in dit artikel blijven bij de waardering van de woning buiten beschouwing, voor zover zij de kwaliteit van de woning verhogen. Verhuurster zal hiervoor aldus geen vergoeding vragen via de huurprijs of anderszins.

VERPLICHTINGEN VAN VERHUURSTER

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN VAN VERHUURSTER

3.1

Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het rustige huurgenot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

3.2

Verhuurster is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurster zijn te vergen, of tenzij deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

3.3

Het verlangen als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorwaarden, kan huurder enkel kenbaar maken door middel van een brief, gericht aan verhuurster, met daarin opgenomen een exacte omschrijving van het gebrek, dan wel door middel van een nadere procedure zoals door verhuurster aangeboden.

3.4

Het herstel van gebreken dient binnen een redelijke termijn plaats te vinden, zulks ter bepaling van verhuurster. De redelijkheid wordt in ieder geval bepaald door de aard van het gebrek en de omstandigheden zoals de periode van het jaar etc.

3.5

Verhuurster is nimmer aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken van, dan wel aan, het gehuurde en/of daartoe behorende installaties, tenzij die schade aan verhuurster is toe te rekenen of veroorzaakt is door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurster toen kende of had behoren te kennen, dan wel waarvan verhuurster bij aanvang van de huurovereenkomst het bestaan heeft ontkend.

VERPLICHTINGEN VAN HUURDER

ARTIKEL 4 BETALINGSVERPLICHTING

4.0

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurster aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

4.1

Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichtingen niet beroepen op verrekening dan wel tot feitelijke verrekening overgaan, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd, dan wel indien er zich een situatie als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 BW voordoet. Huurder kan zich eerst op laatstgenoemde situatie beroepen, zodra huurder verhuurster hiervan op voorhand bij aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld.

PRIJS VOOR LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN

4.2.1

Met betrekking tot de in de huurovereenkomst omschreven en voor rekening van huurder komende bijkomende leveringen en diensten geldt dat verhuurster jaarlijks beziet of zij over de verschuldigde bedragen een korting verleent. Huurder erkent dat het verhuurster vrij staat om op jaarbasis te bepalen wat de omvang van deze korting zal zijn. Tevens erkent huurder dat het verhuurster vrij staat om jaarlijks te bezien of zij deze korting ook in het volgende servicekostenjaar toepast of dat zij deze beëindigt. Indien verhuurster besluit de korting in enig jaar niet te verlenen of te beëindigen, dan deelt zij dat aan huurder mee uiterlijk op 1 november voorafgaande aan het servicekostenjaar waarin de korting niet wordt toegepast of wordt beëindigd. Indien Verhuurster de kortingsregeling al dan niet gewijzigd wenst voort te zetten, dan deelt zij dat uiterlijk op 31 december voorafgaand aan het betreffende servicekostenjaar aan huurder mee. Indien verhuurster op enig moment besluit om de korting in het volgende jaar niet toe te passen of te beëindigen, dan kan huurder geen recht op voortzetting ontlenen aan de eventueel lange tijd dat de korting op dat moment is toegepast.

De korting op de verschuldigde servicekosten wordt pas gegeven nadat alle Trudo-huurders in het complex waarin de door huurder gehuurde woonruimte is gelegen, hebben ingestemd met toepassing van de in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 bedoelde regeling.

4.2.2

Met betrekking tot de door huurder te betalen vergoeding voor de door verhuurster gemaakte servicekosten, verstrekt verhuurster elk jaar aan huurder desgewenst een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten, met vermelding van de wijze van berekenen. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid niet worden verrekend, tenzij verhuurster voor het betreffende jaar heeft besloten om de in artikel 4.2.1 van onderhavige Algemene Voorwaarden bedoelde korting in het geheel niet te verlenen.

Van de door huurder betaalde vergoedingen, welke in de huurovereenkomst als niet verrekenbaar staan omschreven, worden de werkelijk gemaakte kosten geacht gelijk te zijn aan de door huurder betaalde bedragen. Ditzelfde geldt indien de betaalde vergoedingen krachtens artikel 4.2.1 van de onderhavige Algemene Voorwaarden niet verrekenbaar zijn.

4.2.3

Naast het geval als hierna bedoeld in artikel 4.2.4 van deze voorwaarden kunnen de voor de hiervoor genoemde levering van zaken en diensten verschuldigde bedragen door verhuurster worden gewijzigd – en/of de berekeningswijze van deze bedragen worden gewijzigd – met ingang van de maand, volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid, aan huurder is verstrekt.

4.2.4

Verhuurster kan te allen tijde aan huurder een voorstel doen tot wijziging/uitbreiding van het pakket aan levering van zaken en diensten en eventueel daaruit voortvloeiend, van de daarvoor verschuldigde bedragen, en/of tot wijziging van de berekeningswijze van deze bedragen.

4.2.5

Huurder is aan het in artikel 4.2.4 van deze voorwaarden bedoelde voorstel van verhuurster gebonden, althans verklaart zich daarmee akkoord, mits:

- het belang van verhuurster bij dit voorstel in redelijke mate opweegt tegen het belang van huurder om zich daartegen te verzetten; en
- verhuurster huurder en/of de bewonersvereniging hieromtrent tijdig heeft geïnformeerd en met de huurder en/of de bewonersvereniging overleg heeft gevoerd.

4.2.6

Indien de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk kan worden geleverd en het merendeel van de huurders daarmee heeft ingestemd, is huurder zonder meer aan de wijziging gebonden. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurster dat hierover overeenstemming is bereikt met het merendeel van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen voor wat betreft de redelijkheid van het voorstel als bedoeld in artikel 4.2.3 van deze voorwaarden.

ARTIKEL 5 BURGERLIJKE STAAT/WIJZIGINGEN/SAMENWONING

5.1.1

Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurster te melden of hij gehuwd is, dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan en of de echtgeno(o)t(e), dan wel geregistreerd partner (beide in dit artikel verder genoemd: 'partner'), hoofdverblijf heeft in het gehuurde. De partner wordt alsdan medehuurder. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurster opgeven. Huurder dient daartoe een kopie van een geldig paspoort of legitimatiebewijs aan verhuurster te overleggen.

5.1.2

Indien na het aangaan van de huurovereenkomst de burgerlijke staat van huurder wijzigt, en/of het hoofdverblijf van de partner wijzigt, dient huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurster te melden, onder opgave van de persoonsgegevens van de partner. Huurder dient daartoe een kopie van een geldig paspoort of legitimatiebewijs aan verhuurster te overleggen.

5.2

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel of bed of het beëindigen van een geregistreerd partnerschap, is huurder verplicht van deze beëindiging terstond schriftelijk mededeling te doen aan verhuurster. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurster aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze eveneens verplicht verhuurster hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

5.3

Huurder dient verhuurster schriftelijk te verzoeken toestemming te verlenen voor het aangaan van een samenwoning in het gehuurde. Nadat verhuurster huurder schriftelijk toestemming heeft verleend, is het huurder toegestaan de samenwoning in het gehuurde aan te gaan. De samenwonende partij ontleent hieraan geen huurrechten.

ARTIKEL 6 BESTEMMING GEHURDE

6.1

Huurder zal het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt, uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van de eventuele mondelinge dan wel schriftelijke aanwijzingen van verhuurster.

6.2

Huurder zal het gehuurde voldoende gemeubileerd en gestoffeerd houden. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is.

6.3

Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, schuren, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder niet het exclusieve gebruiksrecht van deze ruimten heeft, maar het gebruik daarvan met huurders of gebruikers van andere (woon)ruimten deelt.

6.4

Het is huurder niet toegestaan om het gehuurde, dan wel een deel van het gehuurde of de eventuele gemeenschappelijke ruimten, voor bedrijfsmatige activiteiten te gebruiken.

6.5

Huurder zal het gehuurde gedurende de looptijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurster geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf heeft behouden op huurder.

6.6

Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts, dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurster dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000.

ARTIKEL 7 GEBRUIK GEHURDE

7.1

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, zijn huisgenoten, (huis)dieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurster en/of door verhuurster ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7.2

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met

een maximum van € 15.000,-.

7.3

Het is huurder niet toegestaan om soft drugs, hard drugs of (andere) verboden middelen in (een deel van) het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten of directe omgeving daarvan, te verhandelen, produceren of in groepsverband te (laten) gebruiken. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met het voormelde, gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc.

7.4

Indien een huurder van verhuurster, dan wel diens bezoek, huurder in zijn woongenot stoort door bijvoorbeeld het veroorzaken van overlast, zal huurder dit onverwijld en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurster dienen te melden.

7.5

Huurder is verplicht het gehuurde en de daarbij behorende ruimten gedurende de looptijd van de overeenkomst in alle opzichten schoon te houden en regelmatig goed te ventileren. Dit ter voorkoming van vervuiling en (overlast door) ongedierte.

7.6

Het houden van één of slechts enkele huisdieren is toegestaan mits het gehuurde zich daarvoor leent en geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.

7.7

Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op (platte) daken, in goten, in dienstruimten of overige plaatsen waar dit niet tot het normale gebruik van het gehuurde behoort. Dit verbod geldt niet indien huurder deze plaatsen dient te betreden in verband met zijn (onderhouds)verplichtingen als huurder.

7.8

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten, behoudens voor zover zulks tot zijn onderhoudsplicht behoort.

7.9

Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder niet toegestaan afvalcontainers in de voortuin te stallen.

7.10

Huurder dient in geval van brand of andere calamiteiten de instructies te volgen van de bevoegde instanties. Alle door verhuurster verstrekte of geïnstalleerde brandalarmen en middelen dienen te allen tijde ongehinderd te kunnen functioneren, respectievelijk gebruikt te kunnen worden. De huurder dient hierop toe te zien.

ARTIKEL 8 GEBRUIK PARKEERPLAATSEN

8.1

Het parkeren van auto's, motoren en andere voertuigen dient te geschieden in de daartoe bestemde parkeervakken. Het parkeren van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke is niet toegestaan, behoudens voor het direct laden en lossen, mits deze uitsluitend worden geplaatst in de parkeervakken.

8.2

Het is verboden op de parkeerterreinen of in stallingen bij het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, wrakken te plaatsen of te laten staan.

AANVULLENDE BEPALINGEN BIJ APPARTEMENTENCOMPLEXEN

ARTIKEL 9

9.1

Huurder mag geen voorwerpen (laten) plaatsen in een gemeenschappelijke ruimte zoals trappenhuizen, gangen, galerijen, e.d. Tot deze voorwerpen worden onder meer gerekend; kinderwagens, brommers, fietsen, andere voertuigen, vuilnisvaten, -zakken, -bakken, groenbakken, planten, meubels, rolstoelen / rollators etc. Indien huurder dit verbod negeert en verhuurster huurder schriftelijk heeft gesommeerd tot verwijdering over te gaan én huurder hieraan geen gehoor heeft gegeven, dan is het verhuurster toegestaan op basis van zaakwaarneming tot verwijdering van deze zaken over te gaan, zulks voor rekening en risico van huurder. In geval van calamiteiten, kan verhuurster te allen tijde tot verwijdering overgaan, eveneens voor rekening en risico van huurder.

9.2

Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties en armaturen, in meterkasten e.d. welke aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten of dienstruimten.

9.3

De personenliftinstallatie is niet bestemd om te worden gebruikt voor goederenvervoer, behoudens in geval van verhuizingen. Huurder zal er in ieder geval te allen tijde voor zorgen, dat indien de lift voor voornoemd doel gebruikt wordt, deze in voldoende mate beschermd is tegen beschadigingen. Bovendien zal huurder de lift niet zo langdurig mogen gebruiken dat anderen daar geen gebruik van kunnen maken.

9.4

Het is huurder niet toegestaan om in, aan, of op veranda's, galerijen of balkons hondenhokken, duivenhokken, konijnenhokken of andere dierenverblijven aan te brengen of te houden.

APPARTEMENTSRECHT EN DAARAAN VERBONDEN REGELINGEN

9.5

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

ARTIKEL 10 ONDERHOUD

10.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, waartoe de eventuele vervangingen behoren en waaronder onder meer zijn begrepen:

- 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 hiervoor onder A omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, (op)vullen en schuren van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- C. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- D. het – zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn – vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- E. het gangbaar houden, (daartoe) regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zondig 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 – voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn – 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 (regelmatig) ontluichten 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, indien noodzakelijk – en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn – aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen;
- 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, het regelmatig verven of beitsen daarvan;
- M. het zondig 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 vuilnis- c.q. containerruimte, 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 geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- R. het – voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn – bestrijden van ongedierte, 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 – voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn – verwijderen van graffiti voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- V. het legen van zink- en beerputten en septictanks voor zover aanwezig.

10.2

Het bepaalde in het voorgaande lid laat onverlet de in de artikelen 12.6 en 12.14 van deze voorwaarden opgenomen verplichtingen van huurder tot al het onderhoud en herstel van al de veranderingen die door hemzelf zijn aangebracht, overgenomen of die op zijn verzoek door verhuurster zijn gehandhaafd. Ingevolge artikel 2.4 van deze voorwaarden gelden deze verplichtingen van huurder tevens ten aanzien van veranderingen als bedoeld in dat artikel.

ARTIKEL 11 TOESTAAN ONDERHOUD EN RENOVATIE

11.1

Met het oog op controle door verhuurster op naleving van de verplichtingen uit de huurovereenkomst door huurder, dan wel in verband met mogelijk door verhuurster uit te voeren werkzaamheden of controle op technische en andere gebreken, meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurster – indien gewenst na legitimatie – in het gehuurde toelaten. Onder verhuurster wordt mede verstaan: de door of namens verhuurster aangewezen personen.

11.2

Huurder zal alle dringende, al dan niet van overheidswege opgelegde, werkzaamheden aan het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten toestaan, alsook die aan de daartoe behorende (centrale) voorzieningen of aan direct aangrenzende woningen. Huurder zal bovendien, op verzoek van verhuurster, voor eigen rekening en risico alle medewerking verlenen die noodzakelijk is teneinde de werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

11.3

Met uitzondering van dringende situaties vinden voornoemde werkzaamheden plaats op werkdagen, na tijdige voorafgaande aankondiging van het tijdstip.

11.4

Indien verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal zij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Huurder zal in ieder geval zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden, indien het belang van verhuurster bij het realiseren van de verandering in redelijkheid prevaleert boven dat van de huurder, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen. Huurder is dan verplicht voor eigen rekening en risico alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

11.5

Indien verhuurster wil overgaan tot een complexgewijze renovatie, wordt het voorstel van verhuurster in ieder geval vermoed redelijk te zijn, indien een aanzienlijke meerderheid van de huurders van het complex met het voorstel instemt.

Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen 4 weken nadat verhuurster van de instemming van de meerderheid met de renovatie kennis heeft gegeven, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is huurder aan het voorstel gebonden. Huurder is dan verplicht voor eigen rekening en risico alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

11.6

Onder renovatie als bedoeld in dit artikel wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw, als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

11.7

Ten aanzien van een gemeenschappelijke ruimte, is het verhuurster te allen tijde toegestaan zonder toestemming van huurder onderhouds- en renovatiewerkzaamheden te verrichten.

11.8

In de gevallen als genoemd in dit artikel, verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, voor zover die huurverhoging redelijk is en in overeenstemming 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.

11.9

Huurder heeft in het geheel geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de werkzaamheden als genoemd in dit artikel.

ARTIKEL 12 AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR HUURDER

12.1

Het is huurder verboden om veranderingen aan te brengen aan het gehuurde, tenzij verhuurster voor de specifieke verandering vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend.

12.2

Het is huurder wel toegestaan om zonder toestemming van verhuurster aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurster of derden opleveren.

Onder veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt worden onder meer begrepen veranderingen zoals gordijnrails, deurdrangers, eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen, wandspiegels, planchets etc.

12.3

Voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde is in alle gevallen voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster vereist. Huurder mag ook niet gedogen dat dit door derden, anders dan verhuurster, geschiedt. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt hier mede verstaan het aanbrengen van schotel- en buitenantennes, zendmasten, zonneschermen, reclame van welke aard ook, borden, palen, draden, leidingen, apparaten, dierenverblijven e.d.

12.4

Verhuurster zal haar toestemming voor de voorgenomen veranderingen weigeren, wanneer:

- de veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde zouden schaden;
- de verandering leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- de veranderingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- de veranderingen het woongenot niet verhogen;
- overige zwaarwichtige bezwaren van verhuurster zich tegen het aanbrengen van de veranderingen verzetten.

Verhuurster zal haar beslissing schriftelijk en - in geval geen toestemming wordt verleend - onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

12.5

Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

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

12.6

Huurder is terzake al de door hem aangebrachte veranderingen verplicht tot al het onderhoud, het verhelpen van gebreken en uitvoeren van herstellingen, waartoe ook de eventuele vervangingen behoren.

12.7

Iedere verandering dient bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te worden gemaakt, tenzij verhuurster bij haar schriftelijke toestemming anders heeft aangegeven. Deze verwijderingverplichting geldt eveneens voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Schade die door de verwijdering aan het gehuurde wordt toegebracht, dient door huurder te worden hersteld.

12.8

Naast het geval als genoemd in het voorgaande lid, kan de ongedaanmaking van een verandering eveneens achterwege blijven indien verhuurster alsnog schriftelijk toestemming aan huurder verleent om de verandering aan een opvolgende huurder ter overname aan te bieden en deze de veranderingen aanvaardt, onder de door verhuurster gestelde voorwaarden. Verhuurster is niet verplicht de hiervoor genoemde toestemming te verlenen en bepaalt tevens aan de hand van het geldende systeem van woonruimteverdeling en het verhuurbeleid aan welke opvolgende huurder de woning wordt aangeboden.

12.9

Veranderingen die zonder toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurster zijn aangebracht dan wel overlast veroorzaken, dienen op eerste aanzegging van verhuurster onmiddellijk ongedaan gemaakt te worden.

12.10

Indien verhuurster onderhoudswerkzaamheden, dan wel andere werkzaamheden dient te verrichten aan het gehuurde en de verandering daarvoor dient te worden verwijderd, zal huurder hiertoe op eerste verzoek van verhuurster, voor eigen rekening en risico dienen over te gaan.

12.11

Indien een verandering aan het einde van de huurperiode niet ongedaan behoeft te worden gemaakt en huurder deze in het gehuurde achterlaat, zullen huurder en verhuurster aan de verandering een waarde toekennen van € 0,00. Het voornoemde geldt uitdrukkelijk niet, indien verhuurster en huurder anders zijn overeengekomen.

12.12

De eventuele meerwaarde van het gehuurde, ontstaan als gevolg van aangebrachte veranderingen, wordt niet door verhuurster verzekerd.

12.13

Huurder is tegenover verhuurster en derden aansprakelijk voor elke schade die wordt veroorzaakt door een verandering van het gehuurde en vrijwaart verhuurster voor aanspraken van derden, een en ander als bepaald in artikel 13.2.

12.14

Al hetgeen in dit artikel omtrent veranderingen is bepaald, is eveneens van toepassing op veranderingen als bedoeld in artikel 2.2 van deze voorwaarden: veranderingen die door (een) voorgaande huurder(s) zijn aangebracht en die door huurder zijn overgenomen dan wel op zijn verzoek door verhuurster zijn gehandhaafd.

ARTIKEL 13 AANSPRAKELIJKHEID VAN HUURDER

13.1

Huurder is aansprakelijk voor alle schade die aan het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimte is ontstaan, dan wel die verhuurster of derden anderszins lijden, tengevolge van een huurder 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 tot het gehuurde behorende grond.

13.2

Huurder is tegenover verhuurster en derden aansprakelijk voor elke schade ontstaan aan of tengevolge van, het aanbrengen, de aanwezigheid of het verwijderen van veranderingen die door huurder zijn aangebracht, door hem zijn overgenomen of die op zijn verzoek door verhuurster zijn gehandhaafd. Huurder verplicht zich jegens verhuurster voormelde aansprakelijkheid te verzekeren.

13.3

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten aan onder andere leidingen, sanitair, installaties, rioleringen etc.

13.4

Huurder dient de – door welke oorzaak dan ook – ontstane of dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimte, onverwijld aan verhuurster te melden. Melding dient schriftelijk te gebeuren, doch kan – indien noodzakelijk – op welke wijze dan ook gebeuren. Bij nalatigheid van huurder in deze meldingsplicht, zal alle schade die daardoor voor verhuurster of derden is ontstaan, voor rekening van huurder komen.

13.5

Huurder dient een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden voor de duur van de looptijd van de huurovereenkomst. Voor schade die valt onder de inboedelverzekering, dient huurder deze verzekering aan te spreken.

13.6

Huurder is op gelijke wijze als voor eigen gedragingen, jegens verhuurster aansprakelijk voor de gedragingen van hen, die vanwege huurder het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

13.7

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

13.8

Huurder vrijwaart verhuurster voor iedere vorm van schade van verhuurster en/of derden waarvoor huurder aansprakelijk is.

ARTIKEL 14 MEERDERE HUURDERS

14.1

De huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd 'huurder(s)', hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

14.2

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en de prijs voor levering van zaken en diensten, alsmede voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

14.3

De huurprijs en de prijs voor zaken en diensten, al dan niet verbandhoudende met de bewoning van het gehuurde, zijn enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de prijs voor zaken en diensten verschuldigd.

14.4

Indien één van de contractuele huurders de huurovereenkomst ten aanzien van zichzelf wenst te doen eindigen, dienen zowel de achterblijvende contractuele huurder als verhuurster – eventueel onder nader door verhuurster te stellen voorwaarden – schriftelijk met deze beëindiging in te stemmen. Van de instemming van de achterblijvende contractuele huurder dient blijk te worden gegeven ten tijde van de schriftelijke opzegging. Na de schriftelijke instemming van verhuurster duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort. De huurovereenkomst eindigt ten aanzien van één van de contractuele huurders niet, doordat deze zijn hoofdverblijf niet meer in het gehuurde heeft.

14.5

Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen afzonderlijk geschieden per aangetekend schrijven. Vindt de opzegging aan of door één, of een aantal van hen, plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort, onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid.

ARTIKEL 15 BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

15.1

Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met in acht neming van een opzegtermijn van één maand, met dien verstande dat de opzegging tegen iedere willekeurige,

doch eerst mogelijke, werkdag plaatsvindt. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

15.2

Verhuurster kan de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploit opzeggen. Zij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurster in acht te nemen opzegtermijn bedraagt in ieder geval drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd, met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

15.3

De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurster niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken na de opzegging schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurster de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

15.4

Als de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is gesloten, kan de overeenkomst eerst tegen het einde van de overeengekomen duur worden opgezegd, tenzij de mogelijkheid van tussentijdse opzegging is overeengekomen.

15.5

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

ARTIKEL 16 OPLEVERING

16.1

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in de goede staat - behoudens normale slijtage en vanwege verhuurster aangebrachte veranderingen - en geheel ontruimd en schoon aan verhuurster teruggeven. Onder schoon wordt in ieder geval verstaan; de woning stofzuigen, ramen wassen, hout- en tegelwerk vetvrij maken, sanitair ontdoen van aanslag, van welke aard dan ook, tuin, balkon, achterpad, galerij vuil- en onkruidvrij maken en de berging vegen.

16.2

Op de dag waarop hij de woning ontruimt zal huurder de sleutels en eventuele keycards en transponders, die toegang geven tot het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten, aan verhuurster afgeven.

16.3

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurster bevoegd die zaken te verwijderen/te laten vernietigen. Op verhuurster rust geen bewaarplicht. Alle kosten van verwijdering/vernietiging van de zaken zijn voor rekening van huurder. Het voornoemde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurster mededeling is gedaan. Voor deze laatste zaken is verhuurster niet aansprakelijk.

ARTIKEL 17 INSPECTIE

17.1

Voor het einde van de huurovereenkomst zal een "einde huur" gesprek plaatsvinden waarbij huurder en verhuurder afspraken met betrekking tot de oplevering vastleggen middels een formulier.

17.2

Huurder zal uiterlijk laatste dag van de huurovereenkomst de sleutelenvelop waarbij de voornoemde envelop volledig ingevuld dient te zijn en het juiste aantal sleutels is toegevoegd aan verhuurster ter beschikking stellen door afgifte in de Trudowinkel. Indien de envelop niet volledig is ingevuld loopt de huurovereenkomst en de daaraan verbonden verplichtingen door.

17.3

Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in de goede staat heeft gebracht, dan wel indien zich alsdan voor het eerst gebreken voordoen die huurder eveneens had moeten herstellen, is verhuurster zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de noodzakelijke (herstel-) werkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

ARTIKEL 18 IN GEBREKE ZIJN VAN HUURDER

Indien huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurster gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurster voortvloeiende kosten, voor rekening van huurder.

Indien huurder een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert huurder direct vanaf de vervaldag in verzuim en is vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast is de huurder die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of berijf, 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.

ARTIKEL 19 OVERIGE BEPALINGEN

19.1

Deze algemene voorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

19.2

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene voorwaarden 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 wat huurder en verhuurster overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. Het voorgaande is niet van toepassing indien, en voor zover, in de huurovereenkomst reeds is voorzien in afwijkende of aanvullende gevolgen voor het geval specifieke bepalingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden nietig dan wel vernietigbaar zouden blijken te zijn.

19.3

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichting uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te

komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

19.4

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.