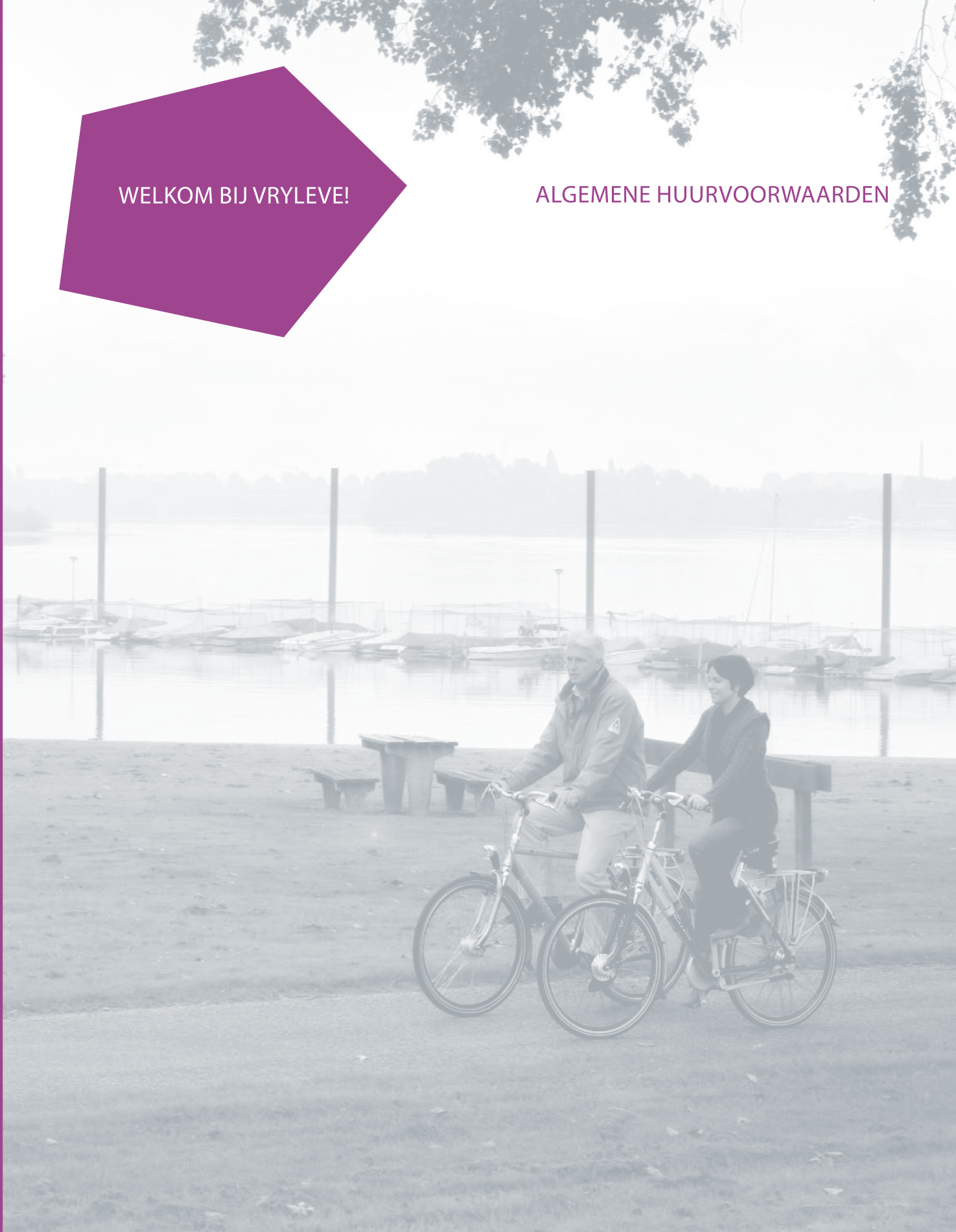


WELKOM BIJ VRYLEVE!

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
ALGEMENE HUURVOORWAARDEN	1
Artikel 1	1
MEER DAN ÉÉN HUURDER	1
Artikel 2	1
TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING	2
Artikel 3	2
Artikel 4	2
HUURPRIJS EN BIJKOMENDE KOSTEN	2
Artikel 5	2
Artikel 6	3
VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER	4
Artikel 7	4
VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER	4
Artikel 8	4
Artikel 9	5
Artikel 10	6
Artikel 11	7
Artikel 12	7
Artikel 13	8
HUURDERSZELFWERKZAAMHEID	9
Artikel 14	9 10
BEEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST	11
Artikel 15	11
OPLEVERING	11
Artikel 16	11 12
INSPECTIE	12
Artikel 17	12
WAARBORG SOM	13
Artikel 18	13
INSPRAAK EN OVERLEG	13
Artikel 19	13

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ARTIKEL 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. In die gevallen waarin de Wet, de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden niet voorzien, beslist de verhuurder met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

ARTIKEL 2

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs, de bijkomende kosten en de waarborgsom zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten 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 van de bijkomende kosten verschuldigd.
3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hen en voor de andere huurder(s) uit deze huurovereenkomst en de Wet voortvloeien.
4. Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst, ten aanzien van de andere huurder(s), ongewijzigd voort.
5. Het bedrag van de waarborgsom en de hierop gekweekte rente wordt, ingeval van huuropzegging, pas opvorderbaar nadat het gehuurde door beide (alle) huurders is ontruimd en weer ter vrije beschikking aan de verhuurder is gesteld.

TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING

ARTIKEL 3

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Voor aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
 - de staat van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen,
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen zullen worden verholpen.
3. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. De opnamestaat maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst.

ARTIKEL 4

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 3 bedoelde opnamestaat.

HUURPRIJS EN BIJKOMENDE KOSTEN

ARTIKEL 5

1. De huurprijs van het gehuurde wordt bij aanvang van de huur vermeld in de huurovereenkomst.
2. De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke danwel contractuele regels. Dit laatste in het geval de huurprijs ligt boven de huurliberalisatiegrens.
3. Indien de huurprijs van het gehuurde ligt boven de liberalisatiegrens, zal de huurprijs jaarlijks na ommekomst van een minimumperiode van 12 maanden, op 1 juli van het jaar volgend op het jaar waarop de huurovereenkomst is ingegaan worden aangepast. De aanpassing vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI, reeks alle huishoudens 2000 = 100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende huurprijs ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaanden waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan wordt bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk zestien maanden ligt vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

ARTIKEL 6

1. De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen door verhuurder worden verhoogd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.
2. Verhuurder verstrekt elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.
3. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid worden verrekend.
4. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
 - het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming niet mag onthouden, en
 - verhuurder tijdig huurder (en de bewoners- of huurdersbelangenvereniging) over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder (en de bewoners- of huurdersbelangenvereniging) overleg heeft gevoerd.
5. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
 - 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.
6. Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
 - het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd en
 - 70% van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
7. In de gevallen bedoeld in het vierde en het zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

ARTIKEL 7

1. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Wet en/of de algemene huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
3. Verhuurder zal gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen. Verhuurder is niet verplicht op verlangen van de huurder de gebreken te verhelpen indien dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, behoudens indien verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst deze gebreken kende of had behoren te kennen.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder of diens huisgeno(o)t(en) lijdt/lijden ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst het gebrek kende of had behoren te kennen.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de huurder en/of zijn zaken of aan diens huisgenoten of diens zaken, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

ARTIKEL 8

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen op de door verhuurder genoemde bank- of girorekeningen.
2. Ingeval huurder er in toestemt de huurprijs te betalen middels een aan de verhuurder gegeven machtiging, zijn de kosten van dit betalingsverkeer voor rekening van verhuurder.
3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening zulks behoudens de rechten van huurder ingevolge artikel 7:206 BW.
4. Bij niet tijdige of onvolledige huurbetaling heeft verhuurder het recht administratiekosten ad € 25,- per verschuldigde huurtermijn en 1% rente per maand, een gedeelte van een maand tellende als een hele maand over hetgeen huurder aan verhuurder verschuldigd is tot aan de datum van algehele voldoening in rekening te brengen. Bij het niet tijdig voldoen van zijn betalingsverplichting is huurder door het enkele verloop hiervan in verzuim. Indien het verzuim bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en verhuurder in verband hiermede buitengerechtigde incassokosten heeft moeten maken, worden deze kosten hierbij vastgesteld op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 125,-, tenzij de werkelijk gemaakte kosten hoger liggen, dan heeft verhuurder recht op de vergoeding van de werkelijke kosten.

5. Huurder verbeurt ten behoeve van verhuurder, bij het niet nakomen van enige verplichting uit hoofde van de huurovereenkomst en/of de algemene voorwaarden, een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog en onvoorwaardelijk zijn verplichtingen jegens verhuurder na te komen en onverminderd het recht van verhuurder op aanvullende danwel vervangende schadevergoeding ingevolge de Wet. De boete is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks gecorrigeerd aan het inflatieniveau van het voorafgaande jaar.
6. De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn geschied ter voldoening van, ter uitvoering van de overeenkomst en/of huurvoorwaarden, gemaakte kosten wegens niet tijdige of onjuiste betaling, vervolgens ter voldoening van rente- en administratiekosten, vervolgens van de achterstallige huur en tenslotte van de verschuldigde huur over de lopende periode.

ARTIKEL 9

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Huurder zal er voor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt. Huisdieren zijn toegestaan zolang deze geen overlast veroorzaken, zulks ter beoordeling van verhuurder.
4. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.
5. Huurder is ten aanzien van de levering van elektriciteit, gas en water verplicht zich te houden aan de bepalingen en voorschriften van het betreffend nutsbedrijf. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die verhuurder lijdt als gevolg van ondeskundig of onjuist gebruik van genoemde voorzieningen.

ARTIKEL 10

1. Huurder zal alle schaden en storingen, die een normaal gebruik van het gehuurde en de daarbij behorende installaties en voorzieningen en welke krachtens de Wet, de huurovereenkomst en deze voorwaarden voor rekening van verhuurder zijn, onverwijld melden aan verhuurder.
2. Ten aanzien van het melden van schaden en storingen zal huurder zich houden aan de door verhuurder terzake gegeven instructies.
3. Alle onderhoud en reparaties aan voorzieningen welke door huurder, ook na gegeven schriftelijke toestemming van verhuurder, zijn aangebracht, alsmede alle schaden die het gevolg zijn van de door huurder aangebrachte voorzieningen, zijn voor rekening van huurder.
4. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Hieronder valt altijd:
 - het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis,
 - het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels,
 - het gebruikelijk onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.,
 - het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, e.d.,
 - het vegen van de schoorsteen,
 - het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes tenzij dit door verhuurder wordt verzorgd,
 - het schoonhouden van de dakgoten,
 - de aanleg en het onderhoud van de privétuin,
 - het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening tenzij dit door de verhuurder wordt verzorgd,
 - het gebruikelijk onderhoud van geiser/boiler en cv.-radiatoren e.d.,
 - het bijvullen van de centrale verwarmingsinstallatie,
 - het onderhoud van de waterkranen,
 - ongedierte bestrijden,
 - het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en cv.-radiatoren bij sterk vriezend weer,
 - het in goede staat houden, schoonmaken en sneeuw- en ijsvrij houden van de aan het gehuurde grenzende gemeenschappelijke toegangspaden, inclusief de daarin opgenomen rioolsystemen,
 - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.
5. Huurder zal de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

ARTIKEL 11

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
2. Huurder is verplicht tot het afsluiten en in stand houden van een toereikende inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden.

ARTIKEL 12

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aangrenzende woningen, die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken, resp. werkzaamheden, slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van te voren worden aangekondigd.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren. Het vorenstaande geldt niet indien het gaat om herstel van gebreken die de verhuurder bij aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

ARTIKEL 13

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen, veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel, worden verstaan de veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid verklaart de huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. 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. Verhuurder zal huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) daarover overleg voeren.
 - b. (renovatie)werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
 - verhuurder tijdig huurder (en de bewonersvereniging of huurdersbelangenvereniging) heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder (en de bewonersvereniging of de huurdersbelangenvereniging) daarover heeft overlegd, en
 - het belang van 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 de geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
 - 70% van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex, met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.
5. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel, verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.

HUURDERSZELFWERKZAAMHEID

ARTIKEL 14

1. Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.
2. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
3. Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tijd (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).
4. Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
 - daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
 - de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
 - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - deze het woongenot niet verhogen;
 - wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
5. Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
 - niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen.
 - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
 - een goed woningbeheer bemoeilijken;
 - overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - redelijkerwijze schadelijk zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - de aard van het gehuurde wijzigen;
 - in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

ARTIKEL 14 (vervolg)

6. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
7. Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
8. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
9. Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
10. Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
11. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
12. Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, evenals opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

BEEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

ARTIKEL 15

1. Huurder kan de overeenkomst dagelijks opzeggen met een opzegtermijn van minimaal één maand. Indien de huurovereenkomst voor bepaalde termijn is aangegaan, kan deze huurovereenkomst niet tussentijds worden opgezegd door de huurder tenzij partijen in de huurovereenkomst uitdrukkelijk anders hebben bepaald. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief met handtekening retour of bij deurwaardersexploot.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand, bij aangetekende brief met handtekening retour of deurwaardersexploot, opzeggen. Hij geeft hierbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd, tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd tenzij huurder binnen zes weken, schriftelijk, verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de Rechter, op vordering van verhuurder, de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. Huurder en verhuurder kunnen de overeenkomst, met wederzijds goedvinden, beëindigen op een andere wijze dan genoemd in lid 1 van dit artikel.

OPLEVERING

ARTIKEL 16

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde weer ter vrije beschikking stellen van de verhuurder. Huurder zal het gehuurde in goede staat conform de beschrijving die van het verhuurde bij aanvang van de huurtermijn is opgemaakt, opleveren, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen indien zulks door verhuurder is bepaald.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen, als bedoeld in artikel 10 is nagekomen,
 - huurder alle schade aan het gehuurde, waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is, heeft hersteld.
 - veranderingen, als bedoeld in artikel 14, ongedaan heeft gemaakt, indien en voor zover verhuurder, met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde, ongedaanmaking heeft geëist.
 - door huurder aangebrachte voorzieningen, die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

ARTIKEL 16 (vervolg)

3. Huurder zal de sleutel van de buitendeur(en) op de dag waarop hij de woning heeft ontruimd, na inspectie, ter plaatse aan de met inspectie belaste functionaris van verhuurder afgeven.
4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na ontruiming nog in het gehuurde bevinden en niet blijkt een door de huurder en de opvolgende huurder ondertekende en door verhuurder goedgekeurde overname staat zijn overgedragen aan de nieuwe huurder, op kosten van huurder te verwijderen. De huurder wordt geacht afstand te doen van zijn eigendomsrechten terzake deze achterblijvende roerende zaken.
5. Indien huurder geen gebruik maakt van het recht aanwezig te zijn bij de eindcontrole door verhuurder dan verklaart hij zich daarmee akkoord met de bevindingen van die eindcontrole.

INSPECTIE

ARTIKEL 17

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de begrote herstelkosten.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren. Huurder zal voor het einde van de huurovereenkomst voornoemde werkzaamheden hebben uitgevoerd.
4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder, zonder nadere ingebrekestelling, gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

WAARBORG SOM

ARTIKEL 18

1. Bijaanvaarding van het gehuurde is door huurder een waarborgsom van ten minste €200,- verschuldigd welke voor het tekenen van de huurovereenkomst dient te worden betaald.
2. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid dat hij zijn verplichtingen, als bedoeld in artikel 16, nakomt.
3. Verhuurder zal over de waarborgsom een rente vergoeden die door verhuurder jaarlijks wordt vastgesteld.
4. De rente wordt eens per 5 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 1989, aan huurder uitbetaald, tenzij de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd. In dat geval wordt de rente bij het einde van de overeenkomst uitbetaald.
5. Verhuurder zal de waarborgsom, vermeerderd met de daarop gekweekte rente en verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen, uiterlijk één maand na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.

INSPRAAK EN OVERLEG

ARTIKEL 19

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van bijkomende leveringen en diensten, tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Aldus gedeponneerd op 26 mei 2004 onder depotnummer 2004220 bij de griffie van het Kantongerecht Zutphen.

WOONSTICHTING VRYLEVE

Postadres Postbus 1
6916 ZG Tolkamer

Bezoekadres Halve Maan 18
6915 SW Lobith

Telefoon 0316 - 543 741
Fax 0316 - 543 054

E-mail info@vryleve.nl
Internet www.vryleve.nl