

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE WONINGSTICHTING BARNEVELD

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

De huurprijs en de bijkomende kosten 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 servicekosten verschuldigd.

2.3.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4.

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Huurder verklaart de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde voorts in goede staat van onderhoud verkeert.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4

4.1.

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de daarvoor geldende regels.

4.2.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot bijkomende kosten voor zaken en diensten, waaronder begrepen de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in rekening gebrachte bijkomende kosten. Dit overzicht wordt verstrekt binnen de daarvoor wettelijk vastgestelde termijnen.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bijkomende kosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Hiertoe wordt ook de premie voor verzekeringen gerekend. Met betrekking tot deze fondsen of verzekeringen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.3.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.4.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, 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 overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.5.

Als het gehuurde is voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie, aangesloten op een centraal ketelhuis, zal na het einde van ieder stookseizoen, vast te stellen door verhuurder, een verrekening plaatsvinden van de verwarmingskosten. Deze verrekening is overeenkomstig de gegevens die door een door verhuurder aangewezen instelling zijn verstrekt en vastgesteld.

Beide partijen verbinden zich hun medewerking aan vorenbedoelde vaststelling van de gegevens te verlenen, voor zover die medewerking door verhuurder nodig wordt geacht.

Ingeval van mutatie worden de kosten die de aangewezen instelling, in verband met de mutatie in rekening brengt aan verhuurder, door verhuurder aan huurder in rekening gebracht.

Door ondertekening verklaart huurder zich ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor beschadigingen aan de warmteverbruikmeters.

Tevens verklaart huurder reeds ingeval van beschadiging, akkoord te zijn met de vaststelling van zijn warmteverbruik op basis van de methodiek, die daarvoor door de betreffende instelling wordt gehanteerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1.

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

5.2.

Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

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 verhuurder aangegeven wijze. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is verhuurder gerechtigd, na een eerste herinnering, de wettelijke rente en de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte in rekening te brengen.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 17: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

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

6.4.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden 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. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Huurder dient zich te onthouden van alle handelingen, welke de medehuurders belemmeren in het vrije gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, of welke storend zijn voor het uiterlijk aanzien van de woningen. Verhuurder houdt zich het recht voor hierover nadere voorschriften te geven.

6.5.

Huurder zal, indien bij de woning een tuin of erf hoort, deze naar het oordeel van de verhuurder, zodanig onderhouden dat deze een verzorgde indruk maakt. De beplanting dient geen overlast te veroorzaken aan omwonenden. Huurder zal geen bomen of struiken planten die vanwege hun (toekomstige) omvang overlast aan derden kunnen veroorzaken. Huurder zorgt er voor dat de beplanting in overeenstemming is en blijft met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt zowel voor door huurders zelf aangebrachte beplanting als ook voor ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst op het terrein aanwezige beplanting. Huurder vrijwaart verhuurder voor aansprakelijkheid bij schade van derden, als kennelijk gevolg van onvoldoende onderhoud aan de beplanting.

Bij ernstige verwaarlozing van de tuin is verhuurder gemachtigd, nadat huurder schriftelijk in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog zelf uit te voeren, het tuinonderhoud op kosten van de huurder uit te (laten) voeren. Daarnaast kan verhuurder een boete in rekening brengen als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

Het is verboden de tuin voor het opslaan van zaken of voor de stalling van voertuigen (alsmede caravans en aanhangwagens) te gebruiken.

6.6.

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren, in huur af te staan of aan derden in gebruik te geven.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur-overeenkomst.

Verhuurder zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek de ervaringen met huurder en potentiële onderhuurders betrekken. Tevens mag er geen sprake zijn van overbewoning waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

6.7.

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. Onder overlast wordt in ieder geval verstaan het veroorzaken van geluidshinder, stankoverlast en vervuiling, overlast als gevolg van drugsgebruik, alcoholgebruik, (huis)dieren die overlast veroorzaken en gedragingen die het gevoel van onveiligheid van omwonenden vergroten. Verhuurder behoudt zich het recht voor om het houden van (huis)dieren te verbieden of te beperken.

6.8

Indien huurder ondanks het gestelde in lid 7 toch overlast aan omwonenden veroorzaakt, ondanks het feit dat hij door verhuurder is gesommeerd om de overlast te beëindigen, kan verhuurder hiervoor een boete als bedoeld in artikel 15 in rekening brengen, of andere (rechts)maatregelen nemen.

6.9

Huurder zal het gehuurde voorzien van deugdelijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw, zijn tegels, plavuizen en dergelijke in woon- en slaapvertrekken, in verband met overlast niet toegestaan. Bij het aanbrengen van overige harde en semi-harde vloerbedekking dient een voldoende geluidsisolerende tussenlaag, conform bestaande normen, tussen vloer en vloerbedekking te worden aangebracht.

6.10.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, zoals het kweken van hennep.

6.11.

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.

6.12.

Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.13.

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.

6.14.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of 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.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Voor een niet limitatieve opsomming van de kleine herstellingen wordt verwezen naar bijlage 1 van deze algemene huurvoorwaarden.

7.2

De kosten van de in het eerste lid genoemde werkzaamheden komen, voor zover voor die werkzaamheden en onderdelen de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering dan wel een fonds heeft afgesloten, voor rekening van die verzekering dan wel dat fonds.

Deze verzekeringen voorzien niet in dekking tegen schade die is ontstaan door een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Bij de jaarlijkse berichtgeving over de huuraanpassing zullen tevens de bijdragen voor de verzekeringen en fondsen worden bekendgemaakt.

De verhuurder kan tot beëindiging van fonds en/of verzekeringsdeelname door huurder overgaan als:

- een verantwoorde exploitatie van het fonds of de verzekering niet meer mogelijk is. De verhuurder bericht de huurder hiervoor één jaar voor beëindiging van het fonds of verzekering;
- De verhuurder wordt gedwongen de exploitatie van het fonds of verzekering te beëindigen.

7.3

Huurder zal de in het eerste lid genoemde werkzaamheden, indien en voorzover niet is overeengekomen dat deze tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig (laten) uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften en aanwijzingen in acht nemen. Vervanging van materialen moet plaatsvinden door materialen van dezelfde soort en kwaliteit.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt geacht redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) 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 hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1.

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 en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde heeft huurder vóór af schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. De verhuurder verleent in ieder geval binnen 8 weken toestemming, indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde.

Het is huurder niet toegestaan, zonder toestemming van de verhuurder, veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen, daaronder zijn ook schotelantennes en zendmasten inbegrepen.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- 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;
- uitvoering door erkend bedrijf;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

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

9.4.

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, alsmede aan de zaken die direct met de veranderingen of toevoegingen verband houden.

9.5.

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 veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3.

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt 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.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

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 bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.

Vóór 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 die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde 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.

11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. 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 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking 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.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

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

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, 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.

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.

12.2

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

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

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.

13.2.

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden 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.

14.2

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 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus vastgesteld op 25 november 2003.

Woningstichting Barneveld

Bijlage 1:

Overzicht kleine herstellingen zoals bedoel in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 7 lid 1 van deze algemene huurvoorwaarden van Woningstichting Barneveld vastgesteld op 25 november 2003

- 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:
 - 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, 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 ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuwopstarten 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 woonruimte- gedeelte 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 noemens- waardige 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 noemens- waardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- V. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Bijlage 1:

Overzicht kleine herstellingen zoals bedoel in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

- 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:
 - 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, regelmatig controleren van de beweeg- baarheid 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 woonruimte- gedeelte 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 verwarmingsinstal- latie;
 - het opnieuwopstarten 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 woonruimte- gedeelte 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 vuilniscontainer ruimte, 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 noemens- waardige 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 noemens- waardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- V. het legen van zink- en beerputten en septictanks.