Info

Algemene Huurvoorwaarden

Zelfstandige woonruimte

Deze Algemene Huurvoorwaarden Zelfstandige Woonruimte maken deel uit van de huurovereenkomst.

Gebruikte begrippen

1 Onderdeel huurovereenkomst
2 Meer dan één huurder
3 Ter beschikkingstelling
4 Huurprijs
5 Servicekosten en nutsvoorzieningen
6 Verplichtingen verhuurder
7 Verplichtingen huurder
8 Onderhoud en reparaties
9 Schade aan de woning
10 Zelfwerkzaamheid huurder
11 Beëindiging huurovereenkomst
12 Oplevering van de woning
13 Opname en inspectie
14 Inspraak en overleg
15 Huishoudelijk reglement
16 Verzuim
17 Keuze woonplaats huurder
18 Geldigheid

Gebruikte begrippen

- **Verhuurder:** Stichting Intermaris, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Hoorn, Maelsonstraat 12, 1624 NP.
- **Huurder:** de natuurlijke persoon of personen dan wel de rechtspersoon waarmee verhuurder een huurovereenkomst betreffende zelfstandige woonruimte heeft afgesloten.
- **Medehuurder:** de natuurlijke persoon als bedoeld in boek 7, artikelen 266, 268 en 269 van het Burgerlijk Wetboek.
- **De woning/het gehuurde:** de gehuurde zelfstandige woonruimte, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden en voorzieningen.
- **De huurprijs:** de prijs voor het enkele gebruik van de woning.
- **De servicekosten:** de bijkomende kosten voor leveringen en diensten.
- **De kosten voor nutsvoorzieningen:** de kosten voor gas, water en elektriciteit waarvoor de huurder een eigen meter heeft.

Artikel 1
Onderdeel huurovereenkomst

1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. De bepalingen in de huurovereenkomst gaan altijd voor aan die in de Algemene Huurvoorwaarden. Vermelden de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden niets over een bepaald onderwerp, dan gelden de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Vermeldt dit niets, dan geldt wat plaatselijk gebruikelijk is. Huurder en verhuurder kunnen alleen schriftelijk wijzigingen van de huurovereenkomst overeenkomen.

2 Voor de verwerking van persoonsgegevens maakt het privacy statement onderdeel uit van de huurovereenkomst. Dit privacy statement is gepubliceerd op www.intermaris.nl en zal op eerste verzoek van huurder aan huurder worden toegezonden.

3 Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen als dat nodig is om de huurovereenkomst goed uit te voeren. Daarbij houden wij ons aan de regels uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

4 Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Een wijziging wordt als redelijk beschouwd wanneer deze de rechten en/of plichten van de huurder niet wezenlijk verslechtert. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.



Heeft u vragen over deze Algemene Huurvoorwaarden?

Stuur dan een e-mail naar info@intermaris.nl. Wij helpen u graag verder.

Intermaris

april 2025

Artikel 2
Meer dan één huurder

1 De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, waarbij zij elkaars rechten eerbiedigen.
2 De huurprijs, de servicekosten en de eventuele kosten voor nutsvoorzieningen met eigen meter zijn enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten. Als de huurovereenkomst met één of meer huurders eindigt, blijft de andere huurder, dan wel blijven de andere huurders, het volledige bedrag verschuldigd van de huurprijs, van de servicekosten, nutsvoorzieningen en van eventueel andere overeengekomen betalingen.
3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die uit deze huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4 Om de huurovereenkomst met alle huurders te beëindigen, moet aan of door elk van hen schriftelijk worden opgezegd. Wordt aan of door één of meer van hen opgezegd, dan duurt de huurovereenkomst met de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3
Ter beschikkingstelling

Aanvaarding huurder

1 Verhuurder stelt op de overeengekomen ingangsdatum, of op de eerste werkdag erna, de woning ter beschikking van huurder. Een werkdag is een dag, waarop het kantoor van verhuurder is opengesteld voor het publiek.
2 Door ondertekening van de huurovereenkomst accepteert Huurder het gehuurde zoals in het opnameformulier staat. In het opnameformulier staat hoe de woning er uitziet op het moment dat de huurder de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft.
3 Is er sprake van overname van de vertrekkende huurder dan tekent de huurder ook een overnameformulier met de vertrekkende huurder. Na het tekenen van het overnameformulier is huurder zelf verantwoordelijk voor de zaken en veranderingen die de huurder heeft overgenomen. Wat dat betekent leest u in artikel 10, met name in de artikelen 10.9, 10.11, 10.13 en 10.14.

Artikel 4
Huurprijs

1 Verhuurder mag ieder jaar de huurprijs wijzigen op grond van de huurprijsbepalingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of een daarvoor in de plaatstredende wet of regeling.
2 Voor geliberaliseerde woonruimte wordt de huurprijs jaarlijks gewijzigd zoals bedoeld in artikel 7:248 van het Burgerlijk Wetboek.

De verhuurder heeft het recht om de huurprijs te verhogen op basis van een overeengekomen methode in de huurovereenkomst. Indien in de huurovereenkomst geen specifieke methode is overeengekomen, verhoogt de verhuurder de huurprijs jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex (CPI) of een ander redelijk percentage, onder voorbehoud van eventuele wettelijke maxima die door de overheid zijn vastgesteld.

Artikel 5
Servicekosten & nutsvoorzieningen

1 In de huurovereenkomst staat welke zaken en diensten verhuurder aan huurder als service levert en waarvan huurder aan verhuurder de kosten vergoedt. Huurder betaalt maandelijks tegelijk met de huur, een voorschot op deze servicekosten en de eventuele kosten voor nuts voorzieningen met eigen meter. Deze kosten zijn dus opgenomen in de bruto huurprijs.
2 Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten en de eventuele kosten voor nutsvoorzieningen. De kosten worden naar soort uitgesplitst.
3 Verhuurder verrekent de verschillen tussen de gemaakte kosten, de betaalde servicekosten en de eventuele kosten voor nutsvoorzieningen met huurder. Dit geldt niet voor een door verhuurder ingesteld fonds. Dan geldt dat het door huurder betaalde voorschot gelijk is aan de eindafrekening. Er wordt niet verrekend. Wel heeft een verschil gevolg voor de hoogte van het voorschot in de volgende betaalperiode(n). Over de vergoeding ten behoeve van eventuele stookkosten ontvangt huurder een afzonderlijk overzicht.
4 Het maandelijkse voorschotbedrag kan alleen worden verhoogd met ingang van de eerste maand nadat het overzicht is verstrekt, tenzij partijen anders overeengekomen zijn.
5 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde 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.
6 Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.

7 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.

8 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekenings-methodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurders-organisatie, overleg heeft gevoerd.

9 De huurder zorgt zelf, vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat, voor een overeenkomst met een nutsbedrijf als de verhuurder geen gas, water of elektriciteit levert. Huurder zorgt er ook voor dat hij zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder nakomt. De huurder is verantwoordelijk voor de naleving van deze contracten. De verhuurder is daarvoor niet aansprakelijk. Huurder vrijwaart verhuurder terzake.

Artikel 6
Verplichtingen van verhuurder

1 Verhuurder biedt huurder het genot van de woning.

2 Verhuurder is alleen aansprakelijk jegens huurder voor schade als hij de woning niet tijdig oplevert door opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid.

3 Verhuurder is verplicht de door een gebrek veroorzaakte schade te vergoeden in de volgende gevallen:

- Het gebrek is ontstaan na het aangaan van de huur-overeenkomst en is toe te rekenen aan de verhuurder;
- Het gebrek bestond bij het aangaan van de huur-overeenkomst en was bekend of had bekend kunnen zijn bij verhuurder;
- Verhuurder heeft aan huurder meegedeeld dat de woning het gebrek niet had.

Artikel 7
Verplichtingen van huurder

Betalingsverplichting

1 Huurder is verplicht de huurprijs en andere overeenge-komen maandelijkse betalingen, samen de brutohuur, in zijn geheel vooruit te betalen. Verhuurder moet uiterlijk op de eerste dag van de maand de brutohuur hebben ontvangen. Partijen kunnen schriftelijk een ander tijdstip van betaling overeenkomen.

2 Huurder verstrekt aan verhuurder een automatische incassomachtiging om de huur maandelijks van de bankrekening van huurder te incasseren. Wanneer automatische incasso niet mogelijk is, verstrekt verhuurder een digitale factuur. Zijn beide opties niet mogelijk, dan kan verhuurder behandelingskosten in rekening brengen bij huurder.

3 Als huurder te laat of zelfs helemaal niet betaald heeft, is hij zonder ingebrekestelling vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd.

4 Huurder beroept zich bij de huurbetaling niet op enige verrekening, korting, aftrek of opschorting, behalve in het geval van door huurder geleden schade als bedoeld in artikel 6.3 (artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek).

Bewoning, gebruik

5 Huurder bewoont de woning zelf en heeft er, uitsluitend samen met de leden van zijn huishouding, zijn exclusieve hoofdverblijf. Tot de huishouding van huurder worden alleen gerekend: huurder zelf, de persoon met wie huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert in het gehuurde en de kinderen van huurder en/of de partner van huurder.

6 Huurder gebruikt de woning als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming als woonruimte.
Huurder gebruikt de woning, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig hun bestemming en wijzigt deze bestemming niet. Gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten zoals kelders, trappenhuizen, garages, bergingen, tuinen, binnenplaatsen, binnengangen, liften, galerijen, zolders, zij- en achterpaden, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

7 Onder een goed huurder wordt onder andere verstaan, iemand die:
Zich houdt aan de voorwaarden van Intermaris waar het betreft Zelf Aangebrachte Veranderingen;
Regelmatig de woning schoonmaakt;
De ramen binnen en de ramen buiten lapt, voor zover dit geen onbereikbaar glas betreft;
De woning opruimt en niet als opslagplaats gebruikt;
Zelf verantwoordelijk is voor het schoon en netjes houden van het stuk galerij bij de voordeur, de voordeur en het kozijn;
Zorggdraagt voor deugdelijke raambekleding (gordijnen, lamellen);
Niet meer dan een algemeen maatschappelijk aanvaardbaar aantal huisdieren houdt.
De tuin netjes inricht en daarbij geen afvalmaterialen gebruikt;
De tuin niet meer dan de helft betegelt;

- Regelmatig onkruid verwijdert;
- Regelmatig heggen knipt en struiken en bomen snoeit (minimaal eens per twee jaar);
- Onkruid verwijdert van de stoep voor en naast de woning en uit de brandpaden;
- De tuin niet als opslagplaats gebruikt (voor vuil of materialen);
- De tuin niet gebruikt als stalling voor de auto, caravan, boot of een andere aanhangwagen;
- Schuttingen en andere erfafscheidingen repareert en onderhoudt;
- Fiets en brommer op de daartoe aangewezen en bestemde plaatsen stalt;
- De auto (of ander motorvoertuig) op de daartoe aangewezen parkeerplaatsen parkeert;
- In alle contacten met medewerkers van verhuurder de algemeen maatschappelijk aanvaardbare fatsoensnormen in acht neemt. Daaronder wordt in ieder geval – maar niet uitsluitend - verstaan dat verhuurder niet accepteert dat huurder medewerkers van verhuurder uitscheldt, hen bedreigt, geweld tegen hen gebruikt, discriminerende en/of beledigende opmerkingen maakt over of tegen hen en foto- of videomateriaal van medewerkers verspreidt (op welke wijze ook, met name niet via social media).

8 Huurder zal het gehuurde voorzien van een behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement, flat of duplexwoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Bij vloerbedekking die geluidsoverlast kan veroorzaken, zoals bijvoorbeeld een laminaat-, parket- of pvc-vloer moet een ondervloer gelegd worden die minimaal dusdanig geluiddempend is zoals omschreven in de voorwaarden van verhuurder voor zelf aangebrachte veranderingen;

9 Het is zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan om in of vanuit het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Toestemming wordt alleen verleend als:

- Wonen de hoofdbestemming blijft van het gehuurde;
- De activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor omwonenden;
- Huurder zich houdt aan de wetten en regels.
- De verhuurder kan de toestemming intrekken als de huurder zich niet aan de voorwaarden houdt.

10 Het is niet toegestaan om in het gehuurde en/of de gemeenschappelijke ruimten prostitutie te (laten) bedrijven of activiteiten te (laten) verrichten die op grond vanhet Strafrecht en meer in het bijzonder de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Zoals hennep kweken, drogen of knippen en/of andere, al dan niet drugs aanwezig te hebben en/of te produceren. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van €15.000, -.

11 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken, waaronder, maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor huishoudelijk bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van €15.000, -.

Overlast en hinder

12 Huurder voorkomt dat omwonenden overlast of hinder hebben van hemzelf, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in de woning of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

13 Het is verboden dieren te houden die overlast veroorzaken. Huisdieren zijn toegestaan, zij het slechts in een algemeen maatschappelijk aanvaardbaar aantal.

14 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze, naar het oordeel van verhuurder, een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

15 Het balkon dient huurder goed te onderhouden. Dit omvat het regelmatig schoonmaken van het balkon en het verwijderen van afval, bladeren, en andere ongewenste materialen.

16 Het balkon, de tuin of de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de galerij, het achterpad of de portiek mogen niet worden gebruikt voor opslag van goederen zoals voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval of andere zaken.

17 Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder op kosten van huurder de door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

18 Het is verboden privé tuinen, balkons, daken en de verkeers- of gemeenschappelijke ruimten, te gebruiken als dieren uitlaatplaats, voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook.

19 Huurder is jegens 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.

20 Het is niet toegestaan om met (beveiligings-)camera's de openbare weg of anderen te filmen. Tenzij verhuurder schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. Het is wel toegestaan een (beveiligings-)camera op te hangen die alleen de tuin en/of voordeur filmt van het gehuurde.

Brandveiligheid

21 In verband met eventueel brandgevaar en/of rookoverlast is het niet toegestaan om op balkons te barbecueën op gas en kolen en/of briketten. Elektrisch barbecueën is toegestaan, mits dit geen (rook)overlast veroorzaakt voor omwonenden of op andere wijze overlast en of gevaar oplevert.

22 Er mogen geen brandbare objecten op gangen/galerijen en in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst. Dit geldt voor alle ruimtes die direct aansluiten op de gangen of galerijen zonder dat er een muur tussen zit. Alle objecten worden als brandbaar beschouwd, behalve als ze van steen, glas of metaal zijn. Voorbeelden van objecten die niet mogen, ook niet tijdelijk: planten, schilderijen, bankjes, tafels stoelen, vlaggetjes, kerst(decoratie), schoenen, bezems, etc. Voor objecten van steen, glas of metaal geldt dat deze alleen mogen worden geplaatst als er minimaal 85 cm vrije doorgangsruimte over is. Huurder mag voor de herkenbaarheid één deurmat neerleggen en één schilderij/foto ophangen. De deurmat mag niet groter zijn dan een halve vierkante meter en moet direct voor de deur worden geplaatst. En het schilderij/de foto bij de voordeur mag maximaal 0,5 m2 zijn.

23 Het is niet toegestaan om de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag, stalling of het plaatsen van ontstekingsbronnen. Dit omvat onder andere, maar niet beperkt tot tweewielers, kinderwagens, scootmobielen, elektrische fietsen, losse accu's, decoratielampjes, fitnessapparatuur, koelkasten, handelswaren, afval of gevaarlijke en milieubelastende zaken. Uitzonderingen zijn alleen toegestaan als de ruimte daar specifiek voor bedoeld is, zoals een scootmobielstalling. Deze regel geldt ook voor uw bezoekers.

24 Als huurder het verbod uit artikel 7:18 en/of 7:22 en/of 7:23 overtreedt, verbeurt huurder onmiddellijk een direct opeisbare boete van €30,- per dag dat de overtreding voortduurt. Huurder is verplicht om de opgeslagen of gestalde goederen binnen vier weken alsnog te verwijderen. Als huurder dit niet doet, verwijdert verhuurder de betreffende zaken op kosten van huurder. Alle kosten die hiermee gemoeid zijn, komen volledig voor rekening van de huurder, die zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen.

25 Indien u een scootmobiel wilt stallen in of rondom de woning, dient dit in overleg te gebeuren met de verhuurder. U bent verplicht om vooraf schriftelijke toestemming te verkrijgen van de verhuurder en te voldoen aan de meldplicht. Ook dient u mee te werken aan eventuele herplaatsing van de scootmobiel of aan andere maatregelen die nodig zijn om de brandveiligheid te garanderen.

Onderhuur, wederverhuur

26 Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden (zoals Airbnb). Ook is het verboden om de woning als postadres ter beschikking te stellen voor derden. Onder 'derden' wordt in ieder geval verstaan iedere persoon die niet behoort tot de gezinshuishouding van huurder.

27 Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam, de geboortedatum van de onderhuurder, de onderhuurprijs, de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst en opgave van het gedeelte van de woning waarop de onderhuur betrekking heeft.

28 De eventuele toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere opvolgende situaties.

29 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

30 Voor ongeoorloofde onderverhuur geldt voorts dat huurder alle door haar onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van €2.500,-, te vermeerderen met €50,- (niveau november 2013 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000, -.

31 Als huurder de woning niet feitelijk bewoont, dan wel zonder toestemming geheel of gedeeltelijk onderverhuurt, in huur afstaat of aan derden in gebruik geeft, geldt een rechtsvermoeden dat huurder niet onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden. Het is dan aan huurder om feitelijke gegevens aan verhuurder te verstrekken om het tegendeel aan te tonen

32 Huurder verplicht zich om op eerste verzoek mee te werken aan een onderzoek door verhuurder naar onderhuur of wederverhuur.

Echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap of samenleving

33 Huurder informeert verhuurder als zijn huurrecht eindigt door echtscheiding of scheiding van tafel en bed. Hij is verplicht dit schriftelijk te doen zodra de rechterlijke beschikking, waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is. Zolang deze mededeling niet is gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hierover terstond schriftelijk te informeren.

Controle van het gehuurde door verhuurder

34 Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid de woning op technische en andere gebreken te controleren. Hieronder valt de controle van meterstanden, lekkage en dergelijke, alsmede controle bij vermoeden van niet-nakoming van enige contractuele of wettelijke bepaling. Huurder laat personen die door of namens verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken in de woning toe.

35 Deze bezoeken of werkzaamheden vinden in beginsel plaats op werk dagen binnen de kantoortijden die verhuurder in acht neemt en worden tijdig aangekondigd. Bij onvoorziene omstandigheden kan hiervan worden afgeweken.

Artikel 8
Onderhoud en reparaties

1 In het Besluit kleine herstellingen (bijlage) staan de werkzaamheden die voor rekening zijn van huurder.

2 Huurder voert de in lid 1 genoemde werkzaamheden vakkundig en volgens de voorschriften van de overheid en/ of verhuurder uit. Verhuurder kan daartoe aanwijzingen geven. Huurder kan met verhuurder afspreken dat verhuurder tegen vergoeding de werkzaamheden verricht.

3 Huurder ziet erop toe dat hij bij het verrichten van de werkzaamheden die voor zijn rekening komen, geen onnodige overlast aan omwonenden veroorzaakt.

Gedoogplicht bij werkzaamheden door verhuurder

4 Huurder gedoogt alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden in, aan, op, en bij de woning of direct aangrenzende woningen en centrale voorzieningen die niet tot na het einde van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld. Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan de woning of aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan toe.

5 Werkzaamheden worden, na aankondiging van het tijdstip, uitgevoerd op werkdagen. In dringende gevallen kan hiervan worden afgeweken. Op eerste verzoek van huurder tonen betrokken functionarissen of werklieden een legitimatie.

6 Verhuurder zal ervoor zorgen dat de overlast voor huurder zoveel mogelijk beperkt blijft.

7 Verhuurder voert pas werkzaamheden uit, nadat huurder is geïnformeerd. Tenzij er sprake is van een noodsituatie.

8 Werkzaamheden vinden uitsluitend op werkdagen plaats, tenzij het werkzaamheden betreft die geen uitstel dulden.

9 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden, tenzij verhuurder daarbij door onzorgvuldig handelen schade aan eigendommen van huurder veroorzaakt. In geval van renovatiewerkzaamheden kan huurder alleen aanspraak maken op de vergoedingen die zijn opgenomen in het sociaal plan.

10 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 vermoed 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

11 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort worden aangemerkt als dringende werkzaamheden. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van isolatie, het vervangen van enkel glas door HR++ glas en het installeren van zonnepanelen alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken.

Artikel 9
Schade aan de woning

1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan de woning 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 en schade aan de buitenzijde van de woning, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

2 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan de woning te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder voor schade door brand, storm, water en vorst. Huurder dient (dreigende) schade en gebreken aan de woning direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder komt de daardoor ontstane schade aan de woning en aan derden en hun eigendommen voor zijn rekening.

3 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten en in stand houden van een adequate inboedelverzekering. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedel-verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

4 Huurder is jegens 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.

Artikel 10
Zelfwerkzaamheid huurder, het aanbrengen van veranderingen en toevoeging door huurder

1 Huurder mag in de woning veranderingen en toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden en geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder, omwonenden of derden opleveren.

2 Alle overige veranderingen en toevoegingen, waaronder veranderingen aan de buitenkant van de woning, mogen pas worden aangebracht nadat de verhuurder schriftelijk toestemming heeft verleend.Hieronder vallen onder meer:

- Veranderingen van constructieve aard (aan-, bij- of verbouwen, wegbreken);
- Het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken e.d.;
- Het plaatsen van antennes, schotels en andere zend-/ ontvangstapparatuur;
- Het treffen van isolatievoorzieningen;
- Het aanbrengen van plavuizen of een gietvloer. N.B. bij het aanbrengen van een harde vloerbedekking zoals parket, laminaat of pvc moet altijd een ondervloer worden aangebracht die minimaal 10 decibel geluiddempend is;
- Het aanbrengen van reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard;
- Het aanplanten van bomen en struiken naar soort en aard hoger uitgroeiend dan vier respectievelijk twee meter;
- Het plaatsen van erfafscheidingen, schuurtjes en dergelijke. NB voor aanpassingen in de voor- en achtertuin moet rekening gehouden worden met de gemeentelijke Algemeen Plaatselijke Verordening;
- Veranderingen aan het gevelbeeld van de woning;
- Veranderingen aan gas-, en waterleidingen en elektravoorzieningen;
- Het wijzigen van de woningplattegrond.

3 Verhuurder hanteert beleidsregels wanneer toestemming met betrekking tot het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen vereist is. Deze beleidsregels staan in een brochure, welke op de website van verhuurder staat. Bij tegenstelling tussen het bepaalde in de beleidsregels en deze algemene huurvoorwaarden, gaan de beleidsregels voor.

4 Huurder vermeldt in zijn schriftelijk verzoek welke veranderingen hij wenst, welke werkzaamheden dit met zich brengt en hoe hij hinder voor buren en omwonenden zoveel mogelijk denkt te beperken.

5 Verhuurder weigert de in artikel 10 lid 2 bedoelde toestemming alleen als de voorgenomen verandering:

- De belangen van verhuurder of de door de hem te behartigen belangen van omwonenden, woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;
- In strijd is met enig wettelijk voorschrift of enig voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- Onrechtmatig is jegens derden;
- Leidt tot een waardedaling van de woning.

6 Verhuurder informeert huurder binnen acht weken na aanvraag over zijn beslissing. Als verhuurder geen toestemming verleent, geeft hij de redenen daarvoor.

7 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 de woning 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.

8 Huurder ziet ertoe toe dat de werkzaamheden die voortvloeien uit het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen, geen onnodige overlast voor omwonenden oplevert.

9 Huurder is verplicht veranderingen, die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, als verhuurder dat bij het verlenen van zijn toestemming aangeeft.

10 Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, maakt huurder op eerste verzoek van verhuurder ongedaan. Dit geldt ook voor veranderingen waar wel toestemming voor is gegeven, maar welke niet voldoen aan de gestelde voorwaarden ten tijde deze toestemming was verleend.

11 Huurder brengt veranderingen aan de woning geheel voor eigen rekening en risico aan. 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. Als de vorige huurder op verzoek van huurder een verandering of toevoeging heeft achtergelaten, dan is huurder verplicht tot onderhoud, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen hieraan.

12 Verhuurder is een vergoeding of bijdrage verschuldigd als hij dat bij of na het verlenen van de toestemming schriftelijk heeft toegezegd.

13 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging door hem. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen aan de woning.

14 Verhuurder vervangt een op verzoek van huurder door de vorige huurder achtergelaten wijziging in de woning alleen als het een voor bewoning wezenlijke en nood zakelijke voorziening is en alleen op standaardniveau. De kosten daarvan worden ten laste van huurder gebracht.

15 Bovenstaande afspraken gelden ook voor de overgenomen veranderingen van de vorige huurder, die de nieuwe huurder heeft geaccepteerd.

Artikel 11
Beëindiging huurovereenkomst

1 Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging op iedere werkdag van de maand beëindigen. Hij zegt schriftelijk op per aangetekende brief, per deurwaardersexploot, per brief die wordt afgegeven tegen ontvangstbevestiging of via Mijn Intermaris. De minimale opzeggingstermijn bedraagt één maand. Als er sprake is van meer huurders, dan houdt huurder bij opzegging rekening met artikel 2.4.
Een werkdag is een dag waarop de kantoren van de verhuurder voor het publiek geopend zijn.

2 Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand schriftelijk opzeggen. Hij doet dit per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Hij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van minimaal drie maanden. Die termijn wordt met een maand verlengd voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, tot maximaal zes maanden.

3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder alleen beëindigd:

- Als huurder binnen zes weken schriftelijk in de beëindiging toestemt;
- Of als de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de huurovereenkomst eindigt.

4 Huurder en verhuurder kunnen altijd de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen. Zij bepalen samen per welke datum dat gebeurt.

5 Als verhuurder na het einde van de huurovereenkomst tot verhuur of verkoop overgaat, dan is huurder verplicht belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging van de woning.

Artikel 12
Oplevering van de woning

1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht de woning leeg, schoon en in goede staat aan verhuurder op te leveren. De staat van de woning moet voldoen aan de beschrijving, bij aanvang van de huurovereenkomst op het opnameformulier vastgelegd. Normale slijtage komt voor rekening en risico van verhuurder. Voor veranderingen, verwijderingen en toevoegingen die huurder in de woning heeft aangebracht geldt het bepaalde in artikel 11.

2 Huurder geeft bij de oplevering alle sleutels van de woning en algemene ruimten af aan verhuurder.

3 Verhuurder mag alle roerende zaken die zich na de oplevering nog in de woning bevinden op kosten van huurder verwijderen, tenzij hem bekend is dat de opvolgende huurder die zaken overneemt. Dat moet dan wel vastliggen in een overnameverklaring. Verhuurder is hierbij geen enkele vergoeding aan huurder verplicht. Evenmin geldt voor verhuurder een bewaarplicht.

4 Ook kan huurder voorzieningen (veranderingen, wijzigingen en toevoegingen aan de woning) overdragen aan de nieuwe huurder. Dit kan uitsluitend door gebruik te maken van de overnameverklaring die verhuurder beschikbaar stelt. Is dat niet het geval, dan geldt artikel 10, lid 11.
De onderhoudsplicht met betrekking tot overgenomen voorzieningen rust op de huurder.

5 Verhuurder is gerechtigd om over de prijs van de materialen en over de kosten van de werkzaamheden van derden, die nodig zijn om de woning weer in verhuurbare staat te brengen, 15% kosten voor organisatie en afhandeling te berekenen, met een minimum van €50,-.

6 Bij het niet tijdig opleveren van het gehuurde betaalt de huurder een vergoeding (schadeloosstelling) welke wordt berekend als volgt. De ten tijde van de beëindiging van de huurovereenkomst geldende huurprijs per jaar wordt gedeeld door 365 (dagen). Voor iedere dag dat de oplevering langer duurt, is huurder de aldus bepaalde daghuurprijs verschuldigd.

Artikel 13
Opname en inspectie

1 Voor het einde van de huurovereenkomst nemen huurder en verhuurder gezamenlijk de woning op. Zij leggen op een opnameformulier vast welke noodzakelijke herstel-werkzaamheden voor rekening van huurder zijn.

2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het opnameformulier.

3 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid de op het opnameformulier genoemde werkzaamheden uit te voeren.

4 Als huurder dit wenst, verstrekt verhuurder een opgave van de geschatte herstelkosten. Indien deze kosten bij daadwerkelijk herstel naderhand hoger uitvallen dan eerder geschat, kan huurder hieraan geen rechten ontlenen om zijn verplichtingen niet of slechts gedeeltelijk na te komen.

5 Levert huurder de woning voor het einde van de huurovereenkomst niet schoon, niet leeg, en/of niet in goede staat op, dan voert verhuurder de nodige werkzaamheden uit op kosten van huurder. Hij hoeft huurder hiervoor niet nader in gebreke te stellen.
De kosten van afhandeling worden in een dergelijk geval bij huurder in rekening gebracht.

6 Voltooit huurder de werkzaamheden niet voor het einde van de huurovereenkomst, dan is hij schadevergoeding in verband met huurderving verschuldigd.

7 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, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen.

8 Voor de veranderingen, wijzigingen en toevoegingen aan het gehuurde geldt het volgende:

- Veranderingen waarvoor huurder geen toestemming heeft gekregen van verhuurder, haalt de huurder weg. Ook veranderingen die niet aan de gestelde voorwaarden voldoen.
- Huurder haalt veranderingen weg als huurder en verhuurder dit zo hebben afgesproken op het moment van toestemming voor de verandering.
- Verhuurder mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als huurder en verhuurder eerder iets anders hebben afgesproken. Huurder laat het gehuurde dan achter op de manier zoals het gehuurde was bij oplevering.

Artikel 14
Inspraak en overleg

Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken over de woning, de servicekosten, de centrale voorzieningen en de omgeving die voor huurder van wezenlijk belang zijn op basis van de Wet op het Overleg Huurder Verhuurder (Overlegwet). Verhuurder houdt zich aan de verplichtingen die volgen uit de Woningwet.

Artikel 15
Huishoudelijk reglement

1 Verhuurder kan per complex, in overleg met daar wonende huurders, een huishoudelijk reglement vaststellen. Hierin legt hij nadere afspraken tussen verhuurder en huurders vast.
2 Dit reglement mag niet in strijd zijn met de wet of deze algemene huurvoorwaarden.

Artikel 16
Verzuim

1 Als huurder in verzuim verkeert ten aanzien van een of meer uit de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden voortvloeiende betalingsverplichting(en), is huurder gehouden tot vergoeding aan verhuurder van de door verhuurder gemaakte redelijke kosten van voldoening buiten rechte (buitengerechtelijke incassokosten), welke kosten worden vastgesteld volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Stb. 2012, 141).
2 Betalingen van huurder dienen als eerste voor het voldoen van de buitengerechtelijke incassokosten en alle gerechtelijke kosten die verhuurder heeft gemaakt.

Als tweede dienen de betalingen voor het voldoen van renten, als derde ter voldoening van (een) eventuele nota('s) herstelkosten, als vierde ter voldoening van eventuele overige vorderingen en als vijfde voor het voldoen van achterstallige huurtermijnen, -en deze in volgorde van ouderdom.

Artikel 17
Keuze woonplaats huurder

1 Huurder verklaart gedurende de huurovereenkomst zijn woonplaats te kiezen op het adres van de woning.
2 Vier weken vóór of binnen vijf dagen na de ingangsdatum van de huurovereenkomst dienen de huurder en eventuele leden van zijn huishouden ingeschreven te staan in de Basisregistratie Personen van de gemeente op het adres van het gehuurde.
3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst geeft huurder of zijn gemachtigde aan verhuurder het nieuwe adres van huurder schriftelijk door.
4 Bij vertrek uit de woning zorgt huurder zelf of zijn gemachtigde voor uitschrijving uit de Basisregistratie Personen van de gemeente. Laat huurder dit na, dan is verhuurder gevolmachtigd om dit namens huurder te doen.

Artikel 18
Geldigheid

Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan 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. Intermaris behoudt zich het recht de Algemene Huurvoorwaarden eenzijdig te wijzigen.

De laatste versie van de Algemene Huurvoorwaarden is geldig en kan te allen tijde worden geraadpleegd op de website. Intermaris zal huurder schriftelijk dan wel per e-mail informeren indien er sprake is van een wijziging in de Algemene Huurvoorwaarden.

Voordat Intermaris wijzigingen doorvoert, wordt – indien wettelijk vereist – advies gevraagd aan de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV). Nadat de wijziging bekend is gemaakt via brief, e-mail of de website, zijn de aangepaste voorwaarden van toepassing.

Bijlage

Besluit kleine herstellingen

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek d.d. april 2003. Deze werkzaamheden worden aangemerkt als huurdersonderhoud.

a Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;

b De voorbereidende werkzaamheden voor de onder 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 deuren en ramen;
- Vloer- en plafondroosters;
- Sleutels van binnen- en buitensloten;
- Garnituur voor douche- en toiletruimte, wc
- Elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e Het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- Scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- Sloten en 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, voor zover 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 daarvan deel uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

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

j Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k Het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestand-delen 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, vlaggenstokhouder;

l Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorig-heden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- Bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of het erf: de aanleg van de tuin of het 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 geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

Bijlage
Vervolg kleine herstellingen

m Het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n Het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o Het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover 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, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r Het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u Het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

v Het legen van zink- en beerputten en septictanks.