

Huurvoorwaarden

Laurentius, Breda

www.laurentiuswonen.nl

Huurvoorwaarden Laurentius

Inhoud Huurvoorwaarden

I. Algemeen	1
II. Verrekening servicekosten	2
III. Verplichtingen van de verhuurder	2
IV. Verplichtingen van de huurder	3
V. Huurderszelfwerkzaamheid	6
VI. Stadsverwarming	7
VII. Medehuuderschap	8
VIII. Overige bepalingen	9
Bijlage I	11
Bijlage II	13

Huurvoorwaarden Laurentius

Vastgesteld door het bestuur de dato
12 april 2005

I. Algemeen

Artikel 1

1. Deze huurvoorwaarden hebben betrekking op (zelfstandige) woonruimte.
2. Deze huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst – waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
3. In alle gevallen waarin de wettelijke bepalingen, de huurovereenkomst en de huurvoorwaarden niet of niet voldoende voorzien of tegenstrijdig zijn met elkaar, beslist verhuurder na overleg met huurder.

Artikel 2

1. Huurder is bekend met het feit dat verhuurder - de voor het tot stand komen van de huurovereenkomst door huurder verstrekte of anderszins vastgestelde gegevens - zal opnemen in een of meerdere registraties.
2. Deze opname geschiedt voor zover de betreffende gegevens nodig zijn voor een verantwoorde uitoefening van de verhuur, het beheer van woningen en het leveren van diensten in de meest ruime zin door verhuurder.

Artikel 3

Huurder kiest voor alles wat de huurovereenkomst betreft domicilie in het gehuurde tot en met het moment dat het gehuurde wederom geheel ter beschikking is gekomen van verhuurder.

Artikel 4

1. Het gehuurde mag alleen worden gebruikt als woning.
2. Huurder erkent door het ondertekenen van de beschrijving van het gehuurde en het in ontvangst nemen van de sleutels, dat hij het gehuurde en al wat daartoe behoort aanvaardt conform de beschrijving van het gehuurde.
Huurder zal eventuele gebreken en/of afwijkingen van de beschrijving van het gehuurde, welke hem bij het ondertekenen van genoemde beschrijving niet bekend waren, uiterlijk binnen veertien dagen na ingangsdatum van de overeenkomst schriftelijk aan verhuurder melden.

Artikel 5

Iedere huurder heeft een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefent. Iedere huurder en/of wettelijke medehuurder is hoofdelijk aansprakelijk tegenover de verhuurder voor nakoming van elke verplichting die uit de huurovereenkomst voortvloeit. Hierbij is de wettelijke medehuurder niet aansprakelijk voor de verplichtingen die al opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd.

Artikel 6

Alle kosten, zowel gerechtelijke, buitengerechtelijke als administratiekosten, ten gevolge van een toerekenbare tekortkoming van huurder komen ten laste van de huurder. De kosten dienen op de eerste aanmaning te worden voldaan.

II. Verrekening servicekosten

Artikel 7

1. De betaalde voorschotten terzake bijkomende geleverde zaken en diensten die verhuurder ten behoeve van bewoning van de woonruimte in rekening brengt, worden jaarlijks verrekend met de werkelijk gemaakte kosten in betreffend kalenderjaar, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Verhuurder zal uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het kalenderjaar een vergelijkend overzicht verstrekken van de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Kosten die in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden, moeten in het overzicht worden opgenomen in het kalenderjaar waarin de betreffende periode van 12 maanden (een boekjaar) is geëindigd. Onder werkelijk gemaakte kosten worden voor de toepassing van dit artikel tevens verstaan de kosten die volgens algemeen aanvaardbare en/of wettelijke normen worden vastgesteld of toegerekend.
2. De uit voorgaande blijvende verschillen kunnen worden verrekend met de voorschotten voor het volgende jaar.
3. Het verrekenbaar voorschot kan door verhuurder eenzijdig op grond van een redelijke calculatie van de te verwachten kosten worden gewijzigd.
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 ten minste 70% van de 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 ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

III. Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 8

Verhuurder is verplicht het gehuurde aan de huurder op de daartoe overeengekomen datum ter beschikking te stellen en hem het rustig genot van het gehuurde te verschaffen.

Verhuurder is echter niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard, die hem door derden, niet huurder zijnde, in zijn genot van het gehuurde worden toegebracht.

Artikel 9

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat van onderhoud houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het gebruik ervan verhinderen danwel niet het genot verschaffen dat huurder bij het aangaan van de overeenkomst redelijkerwijs mocht verwachten, opheffen. Tenzij de wet de huurder hiertoe verplicht (ingeval het kleine herstellingen betreft) danwel indien het gaat om gebreken, voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 10

Verhuurder is niet gehouden gebreken als bedoeld in artikel 9 op te heffen indien en voorzover dit onmogelijk is danwel indien dit uitgaven of prestaties vergt die in de gegeven omstandigheden niet in redelijkheid van de verhuurder kunnen worden verlangd.

Artikel 11

Verhuurder neemt de in bijlage I genoemde werkzaamheden en verplichtingen voor haar rekening, tenzij dit een gevolg is van nalatigheid, onzorgvuldigheid, onoplettendheid of ruwe bewoning van de huurder, diens huisgenoten of personen aan wie door huurder kennelijk toegang is verleend tot het gehuurde.

Artikel 12

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat;

- Door een feitelijke stoornis veroorzaakt door een derde, niet-medehuurder.
- Door tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst door huurder.

IV. Verplichtingen van de huurder

Artikel 13

1. Huurder zal de huurprijs en het (voorschot)bedrag aan bijkomende kosten in zijn geheel voldoen door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.
2. a. De huurprijs en het (voorschot)bedrag aan bijkomende kosten dient bij vooruitbetaling vóór of op de eerste dag van de maand te zijn voldaan, waaronder verstaan wordt dat het betreffende bedrag op de rekening van verhuurder is bijgeschreven.
b. Huurder zal terzake het voldoen van de huurprijs en het (voorschot)bedrag aan bijkomende kosten nimmer enige eigenmachtige korting, inhouding of schuldvergelijking toepassen, tenzij huurder daartoe door de wet is gemachtigd.
3. a. Bij niet, niet-tijdige c.q. niet-volledige betaling door huurder is huurder voor die termijn in verzuim en wordt door verhuurder zonder verder voorafgaande aanzegging vanaf de vervaldatum een rente, gelijk aan de wettelijke rente, aan huurder in rekening gebracht over het bedrag van de achterstand. Daarbij wordt een gedeelte van een maand gerekend als een volle maand. Tevens worden aanmaningskosten in rekening gebracht.
b. De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn geschied ter voldoening van alle tot uitvoering van huurvoorwaarden en huurovereenkomst door verhuurder gemaakte of te maken en door huurder verschuldigde kosten, vervolgens ter voldoening van vervallen rentetermijnen en vervolgens ter voldoening van de huurprijs en de overige betalingsverplichtingen, waarbij betalingen steeds aan de oudste schulden worden toegerekend.
c. De 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.

Artikel 14

1. Huurder is verplicht zich als een goed huurder te gedragen en het gehuurde te gebruiken en onderhouden zoals een goed huurder betaamt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf permanent bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming c.q. voorwaarden gebruiken, onderhouden en deze bestemming niet wijzigen.
4. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd voorzien houden van voldoende en behoorlijke stoffering en meubilering. In het gehuurde dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluidsdemping is.
5. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.

6. Huurder zal omwonenden op geen enkele wijze aanstoet, hinder of overlast bezorgen. Onder overlast wordt onder meer verstaan burengerucht in de zin van artikel 431 Wetboek van Strafrecht. 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.
7. Huurder zal geen dieren houden die naar het oordeel van verhuurder hinder of overlast aan omwonenden bezorgen.
8. Huurder zal een in het gehuurde begrepen tuin niet gebruiken voor opslag van goederen of stalling van voertuigen, tenzij anders wordt overeengekomen.
9. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming geen reclame, in welke vorm dan ook, of voorwerpen (laten) aanbrengen aan het gehuurde.
10. Huurder zal in het gehuurde geen nering of ambacht uitoefenen of onderhandse of openbare verkopen houden.
11. Bij overtreding van een van de hiervoor genoemde verplichtingen c.q. verboden of andere overtredingen hier niet genoemd, kan verhuurder juridische maatregelen treffen.
12. Huurder zal in het gehuurde of in ruimten die tot het gehuurde behoren geen hennep kweken dan wel andere activiteiten verrichten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld.
13. Bij overtreding van het hierboven genoemd verbod omtrent hennep, zal verhuurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Artikel 15

1. Huurder is verantwoordelijk voor het verrichten van kleine herstellingen die volgens het Besluit Kleine Herstellingen of het plaatselijk gebruik voor zijn rekening komen, voor zover niet genoemd in bijlage I.
2. Huurder zal de in lid 1 bedoelde werkzaamheden tijdig en vakkundig uitvoeren en terzake regels en aanwijzingen van bevoegde instanties, waaronder wordt begrepen verhuurder, in acht nemen.
3. Verhuurder is gerechtigd om noodzakelijke werkzaamheden, na ingebrekestelling, op kosten van huurder uit te voeren, indien deze nalatig is of zijn verplichtingen niet (volledig) naleeft.

Artikel 16

1. Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde van het gehuurde behoort, wordt toegebracht, tenzij de huurder aantoont dat de schade buiten zijn schuld is 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. De voormelde aansprakelijkheid van de huurder strekt zich ook uit tot schade aan het gehuurde die ontstaan is door handelen of nalaten van zijn huisgenoten of personen aan wie door huurder kennelijk toegang is verleend tot het gehuurde.
3. Huurder zal alle nodige maatregelen nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen, onder meer ten aanzien van het voorkomen van schade als gevolg van bepaalde weersomstandigheden (bijvoorbeeld vriezende weer, hevige neerslag).
4. Huurder is verplicht verhuurder onverwijld in kennis te stellen van gebreken aan of met betrekking tot de woning en schade die is ontstaan of dreigt te ontstaan.

Artikel 17

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken en op de staat van onderhoud en de werking van de zich daarin bevindende apparatuur en installaties te controleren.
2.
 - a. Huurder zal alle dringende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde of direct aangrenzende woningen, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
 - b. Huurder zal werkzaamheden voortkomend uit een schriftelijk voorstel van verhuurder ten aanzien van veranderingen aan (de gedaante en inrichting van) het gehuurde, in het kader van (groot) onderhouds- en reparatiewerkzaamheden gedogen, met dien verstande, dat de verandering, de betrokken belangen, financiële gevolgen en overige omstandigheden van het geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid aanvaardbaar zijn.
 - c. het in lid b bedoelde 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 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 hier aan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
3. Huurder zal personen die door de verhuurder belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken, respectievelijk werkzaamheden, slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur.

Artikel 18

1. Huurder zal algemene ruimten en gemeenschappelijke doorgangen onderhouden, niet verontreinigen en geen handelingen verrichten of nalaten waardoor de doorgang belemmerd wordt. Huurder mag in deze ruimten geen goederen stallen.
2. Indien tot het gehuurde een voor- en/of achtertuin behoort zal huurder deze behoorlijk onderhouden en schoonhouden. Hieronder wordt onder meer begrepen:
 - het tijdig (doen) knippen van voortuinhagen tot een hoogte van 0,80 meter en achtertuinhagen tot een hoogte van 2,00 meter en een diepte van 0,60 meter;
 - het niet plaatsnemen of hebben van hoog opschietende planten en/of bomen op een afstand minder dan twee meter van de erfafscheiding. Huurder dient tevens het struikgewas, op basis van het Besluit kleine herstellingen te onderhouden.
3. Bij de aanleg en het onderhoud van de tuin(en) zal huurder rekening houden met belangen van omwonenden.

Artikel 19

1. Huurder zal gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen van meergezinswoningen c.q. flatgebouwen (lift, trappenhuis, galerijen, stortkokerruimten) alleen overeenkomstig hun bestemming gebruiken, met inachtneming van de door de verhuurder terzake gegeven aanwijzingen.
2. Huurder zal het dak, de schakelruimte van de lift, de centrale verwarmingsruimte en de hydrofoorroimte niet (doen) betreden.

V. Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 20

- Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming geen veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde aanbrengen, tenzij deze bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en/of verwijderd. Huurder verkrijgt geen toestemming indien het gaat om veranderingen of toevoegingen die gevaar, overlast of hinder opleveren voor verhuurder of derden of als de verhuurbaarheid wordt geschaad.
 - Evenmin zal huurder, voor zover van toepassing, veranderingen of toevoegingen aanbrengen aan gemeenschappelijke ruimten.
- Onder het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen, waarvoor in ieder geval toestemming van verhuurder is vereist, wordt in dit artikel in ieder geval verstaan:
 - Veranderingen of toevoegingen aan de buitenkant, waaronder aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - treffen van isolatievoorzieningen;
 - plaatsen van (rol-)luiken, zonweringen, buitenantennes, zendmasten en dergelijke;
 - kleurveranderingen aan de buitenzijde;
 - het in aanzienlijke mate ophogen of verlagen van (gedeelten) voor- en/of achtertuin;
 - het plaatsen van dakramen, dakkapel aan de achterzijde van het gehuurde;
 - het plaatsen van een vaste trap;
 - het veranderen van de woningindeling;
 - het aanbrengen van een nieuwe keuken, inrichten van badkamer, toiletten, inclusief het veranderen van sanitair en kranen;
 - het aanbrengen van vloer-, wandtegels, laminaat- en parketvloeren.
- Verhuurder zal in ieder geval toestemming weigeren indien de voorgenomen verandering:
 - de belangen van de verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van omwonenden, woningzoekenden en toekomstige bewoners, schaadt (zgn. verhuurbaarheid);
 - een waardedaling van het gehuurde tot gevolg heeft;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling;
 - hinder of overlast voor derden kan veroorzaken;
 - valt buiten hetgeen, gelet op terzake gebruikelijke maatschappelijke normen, aanvaardbaar kan worden geacht.
- Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk aan huurder mededelen.
- Verhuurder kan aan de in het eerste lid bedoelde toestemming de voorwaarde verbinden dat huurder de veranderingen en/of toevoegingen ongedaan maakt aan het einde van de huur. Huurder levert derhalve het gehuurde op zonder de betreffende veranderingen of toevoegingen.
- Verhuurder kan voorts aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie, materialen en kleurgebruik, de wijze van uitvoering, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud en aansprakelijkheden.
- Huurder brengt veranderingen geheel voor eigen rekening en risico aan. Huurder is verplicht zelf het onderhoud te verrichten aan de veranderingen en/of toevoegingen.
- Huurder is verplicht veranderingen aan het gehuurde waarvoor geen toestemming is of wordt verleend, of veranderingen die aanwezig zijn in strijd met of in afwijking van het hiervoor onder 5 en 6 gestelde, op eerste aanzegging ongedaan te maken bij gebreke waarvan verhuurder gerechtigd is om in rechte verwijdering te vorderen.
- Verhuurder is niet verplicht een vergoeding te geven voor een door huurder aangebrachte voorziening, tenzij de wet hem hiertoe verplicht.

VI. Stadsverwarming

Artikel 21

- Verhuurder zal zorgen dat huurder het gehuurde, naar de bij het gehuurde gestelde c.q. redelijkerwijze te stellen eisen, in voldoende mate kan verwarmen gedurende door verhuurder vast te stellen stookmaanden en stookuren.
- Huurder zal:
 - de installatie oordeelkundig behandelen en alle technische aanwijzingen met betrekking tot het gebruik van de verwarming strikt opvolgen;
 - zich onthouden van handelingen waardoor op onjuiste wijze verwarmingskosten aan hemzelf of aan derden in rekening gebracht zouden (kunnen) worden.
- Huurder zal storingen in de warmtelevering of defecten aan de warmtekostenverdelmeter ten spoedigste aan verhuurder melden, bij gebreke waarvan daarop later bij de afrekening tegenover de verhuurder geen beroep meer kan worden gedaan.

Artikel 22

- Indien het in rekening brengen van stookkosten geschiedt op basis van een warmtekostenverdeelstelsel, dan wordt de opname van het aantal warmte-eenheden vanwege de verhuurder in beginsel gedaan in het bijzijn van huurder. Huurder dient alsdan het opnameformulier voor akkoord te ondertekenen waarna hij een kopie hiervan ontvangt. Opname kan zonodig ook buiten de aanwezigheid van huurder geschieden mits althans aan degene die vanwege verhuurder de opname verricht, daartoe toegang wordt verleend.
- Door of vanwege de verhuurder wordt aan het einde van elk stookseizoen een verdeling van de kosten over de woningen opgesteld aan de hand van de verrichte metingen en mede in achtnemende het hierna onder artikel 24 gestelde.
- Zowel de opname van het aantal warmte-eenheden als de voormelde verdeling is voor huurder bindend, behoudens aanwijsbaar foutieve metingen en/of berekeningen.

Artikel 23

In geval geen vaststelling van het aantal warmte-eenheden door middel van aflezing van warmtekostenverdelmeters, door gebrek aan medewerking van de huurder, heeft plaatsgevonden, wordt het verbruik van warmte-eenheden door het door verhuurder aangewezen bedrijf geschat en aan de huurder van het gehuurde toegerekend.

Artikel 24

De exploitatieperiode van de centrale verwarming wordt door verhuurder vastgesteld en bestrijkt een periode van 12 aaneengesloten maanden, behoudens in geval afwijking hiervan noodzakelijk of gewenst is in verband met vervroeging of verlating van de exploitatieperiode.

Artikel 25

- Bij beëindiging van de huurovereenkomst tijdens de exploitatieperiode geldt terzake de verdeling van de kosten, dat er een tussentijdse opname van het aantal warmte-eenheden plaatsvindt. Indien deze opname niet wordt uitgevoerd, worden de warmte-eenheden toegerekend volgens de zogenoemde graaddagenmethode op basis van de opname van het aantal warmte-eenheden, aan het einde van de exploitatieperiode. De kosten van een eventuele tussentijdse opname worden aan de vertrokken huurder toegerekend.
- Bij beëindiging van de huurovereenkomst tijdens de exploitatieperiode vinden kostenverdelingen plaats aan de hand van de zogenoemde graaddagenmethode.
- De afrekening van de stookkosten vindt plaats na het einde van de exploitatieperiode en is alsdan gebaseerd op de warmte-eenheden c.q. kosten vastgesteld of toegerekend volgens het onder lid 1 en 2 gestelde.

Artikel 26

Indien afrekening van stookkosten niet geschiedt op basis van een warmtekosten-verdeelsysteem, dan worden de totale stookkosten van het desbetreffende verwarmings-systeem na afloop van het stookseizoen hoofdelijk omgeslagen over de huurders van de aangesloten woningen, naar rato van de looptijd van de huurovereenkomst in het betreffende seizoen en rekening houdend met de onderlinge verschillen in grootte van de te verwarmen ruimten in de aangesloten woningen.

Artikel 27

De vastgestelde stookkosten worden steeds vermeerderd met administratiekosten. De administratiekosten bestaan enerzijds ondermeer uit de kosten van het door verhuurder aangewezen bedrijf terzake opname, verwisseling van ampullen, verwerking van de opnamen en vervaardiging van de afrekeningen en anderzijds uit kapitaallasten van de warmtekosten-verdeelmeters en vergoedingsderving tot maximaal de norm.

Artikel 28

1. De door huurder betaalde voorschotten voor de centrale verwarming, zijnde huurcomponenten warmtekosten en warmtebemeteringskosten, worden met de stookkosten, vastgesteld zoals in voorgaande artikelen is aangegeven, verrekend.
2. Indien de in lid 1 bedoelde verrekening alsmede de afrekeningen stookkosten over voorafgaande exploitatieperioden daartoe aanleiding geven, kan de huurder schriftelijk verzoeken zijn voorschot individueel aan te passen.
3. Indien de afrekening van stookkosten niet geschiedt op basis van een warmtekosten-verdeelsysteem, vindt verrekening van de door huurder betaalde voorschotten voor de centrale verwarming plaats, tezamen met de afrekening overige goederen, leveringen en diensten.

VII. Medehuuderschap

Artikel 29

1. De echtgenoot of geregistreerd partner van de huurder is van rechtswege medehuurder, zolang het gehuurde de echtgenoot of geregistreerd partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de overeenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap is gesloten.
2. Indien (mede)huurder(s) van verhuurder toestemming heeft verkregen voor inwoning van een persoon kan deze persoon samen met de (mede)huurder(s) een verzoek tot medehuuderschap richten aan verhuurder, indien de betreffende persoon zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en met de huurder tenminste gedurende twee jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Het benodigde bewijs dient door huurder zelf te worden aangedragen aan verhuurder.
Medehuuderschap ontstaat slechts na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming door verhuurder. Verhuurder dient binnen drie maanden instemming of afwijzing te geven.
3. Het medehuuderschap voor de personen bedoeld in lid 2 gaat verloren, indien de betrokken personen niet langer hun hoofdverblijf hebben in het gehuurde.
4. Bij beëindiging van de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder wordt de medehuurder, als bedoeld in lid 1 en lid 2, van rechtswege huurder.
5. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

VIII. Overige bepalingen

Artikel 30

1. Huurder kan de overeenkomst, tegen elke dag van een kalendermaand opzeggen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 30 dagen, mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerst volgende werkdag erna.
2. Opzegging van de huur moet geschieden per deurwaardersexploot of per aangetekende brief.
3. Verhuurder kan de huurovereenkomst door schriftelijke opzegging, met inachtneming van de geldende opzeggingsgrond beëindigen. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst ononderbroken duurt wordt verlengd met 1 maand, tot maximaal 6 maanden. Verhuurder zal bij de opzegging de reden(en) van de opzegging vermelden.
4. De huurovereenkomst wordt na opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder schriftelijk verklaart in de beëindiging in te stemmen, dan wel de rechter op verzoek van de verhuurder de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.
5. Om de overeenkomst ten aanzien van alle huurders te doen eindigen moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging plaats aan of door één van hen, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
6. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 31

Indien de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder met betrekking tot woonruimte wordt beëindigd, dient de huurder tegen dezelfde beëindigingsdatum over te gaan tot opzegging van een eventuele huurovereenkomst met betrekking tot een garage, berging of bergingskast, behorende tot hetzelfde complex als de woonruimte. Verhuurder kan steeds deze overeenkomst opzeggen per de datum waarop de huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte wordt beëindigd of later zonder dat hierbij een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen.

Artikel 32

1. Zo spoedig mogelijk na opzegging van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd. Verhuurder verstrekt aan huurder een overzicht van alle herstellingen die moeten worden uitgevoerd. Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel, indien en voor zover huurder herstelwerkzaamheden niet/onvoldoende uitvoert. Huurder dient het opgavenformulier voor akkoord te ondertekenen waarna hij een kopie hiervan ontvangt.
2. a. Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder, behoudens tegenbewijs geleverd door verhuurder, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.
b. Lid 2a is niet van toepassing op huurovereenkomsten die gesloten zijn voor 1 augustus 2003, de inwerkingstreding van het nieuwe huurrecht. Ten aanzien van die huurovereenkomst wordt huurder eveneens geacht het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst in goede staat te hebben ontvangen en dient huurder het gehuurde in goede staat op te leveren.
3. Indien en voorzover blijkt dat herstellingen niet/onvoldoende zijn uitgevoerd, vindt herstel plaats conform artikel 33.

4. Indien huurder niet de noodzakelijke medewerking verleent om het in onder lid 1 gestelde tot uitvoering te brengen, dan geschiedt de opname buiten diens aanwezigheid. Een exemplaar van het inspectierapport wordt aan huurder ter beschikking gesteld. De opname is bindend voor huurder.
5. Huurder dient de in lid 1 bedoelde herstellingen tijdens de huurperiode te herstellen. Verhuurder is niet verplicht huurder in de gelegenheid stellen om na de huurperiode de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren
6. Nog voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk een eindinspectie uitvoeren en hiervan een rapport opmaken om vast te stellen of de voor rekening van de huurder komende herstelwerkzaamheden inmiddels correct zijn uitgevoerd.

Artikel 33

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst geheel ontruimd aan verhuurder ter beschikking stellen. Het gehuurde zal worden opgeleverd, conform artikel 32. Voorts dient het gehuurde bezemschoon en ontruimd opgeleverd te worden.
2. Huurder zal de sleutels van het gehuurde uiterlijk op de dag van huureinde c.q. ontruiming aan verhuurder afgeven.
3. Indien huurder na oplevering van het gehuurde aan verhuurder aan zijn verplichting tot onderhoud, herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen, niet (volledig) heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd zonder nadere ingebrekestelling alle benodigde werkzaamheden op kosten van huurder zelf te (laten) uitvoeren na opgave van de kosten die verhuurder uiterlijk bij de eindopname aan huurder moet hebben meegedeeld, waarbij huurder zich nu al voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte te voldoen.
Huurder is tevens aansprakelijk voor overige financiële nadelige consequenties ten aanzien van verhuurder of derden direct of indirect ten gevolge van het niet voldoen aan vorenstaande verplichtingen.
4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die na ontruiming door huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten en hierover naar goeddunken te beschikken, tenzij verhuurder door huurder en de komende huurder schriftelijk is medegedeeld, dat laatstgenoemde de goederen heeft overgenomen of zal overnemen.

Artikel 34

1. Indien een deel van de overeenkomst of van deze 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 bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
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.

Bijlage I

Bijlage I behorende tot de huurvoorwaarden van Laurentius, vastgesteld door het bestuur de dato 12 april 2005.

Onderhouds- c.q. reparatieverplichting van de verhuurder

Verhuurder is ten aanzien van het gehuurde verantwoordelijk voor:

Schilderwerk

- Het periodiek schilderen van de buitenzijde van het gehuurde, zoals kozijnen, ramen, deuren, panelen, boeiboorden, beschietingen en staalconstructies. Alsmede algemene gebouwgedeelten.

Timmerwerk

- Het herstellen van het keukenblok, aanrechtblad en bovenkastjes.
- Indien nodig het vervangen/vernieuwen van keukenblok, aanrechtblad en bovenkastjes na beëindiging van de normale levensduur.
- Het herstellen/vastzetten van trapleuningen, traphekken, vlizotrappen, plinten en drempels.
- Indien nodig het vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren na beëindiging van de normale levensduur.
- Het herstellen/vervangen van beschadigde tocht- en slijtprofielen.
- Het vernieuwen van hang- en sluitwerk en tocht- en slijtprofielen uitsluitend bij volledige vervanging van ramen en deuren, uitsluitend indien nodig.
- Het herstellen/vervangen van elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- Het herstellen/vervangen van onderdelen van de brievenbus.
- Het draaiend en sluitend houden van buitendeuren en ramen.
- Het herstellen van buitentimmerwerken in geval van aantasting door weersomstandigheden.

Centrale verwarming

- Het aansteken van de c.v.-combiketel en het bijvullen en ontluchten van de c.v.-installatie.
- Het waterpas hangen van de kamerthermostaat.
- Het schoonmaken van de verwarmingsketel.
- Het verhelpen van storingen in de installatie, waaronder ook kleinere storingen aan de c.v.-installatie, alsmede het opheffen van storingen welke zijn ontstaan doordat door huurder niet volgens de voorschriften is gehandeld.
- Indien nodig het vernieuwen van de c.v.-installatie na beëindiging van de levensduur.

Elektriciteitswerk

- Het herstellen/vervangen van deurbellen.
- Het herstellen/vervangen van wasmachineschakelaars.
- Het vernieuwen van ontbrekende of defecte centraaldoosdeksels.
- Het onderhouden en geheel of gedeeltelijk vernieuwen van schakelaars en wandcontactdozen.
- Het aansluiten van losgeschoten bedrading in de meterkast.
- Het herstellen en vernieuwen van aardlekschakelaars (indien standaard behorende tot de woning).
- Indien nodig het vernieuwen van elektrische bedrading en schakelmateriaal na beëindiging van de normale levensduur.
- Het herstellen/vernieuwen van centrale intercom-/belinstallaties, trappenhuisverlichtingsinstallaties en alarmeringssystemen.
- Het onderhouden en vernieuwen van ventilatiesystemen (mechanische afzuiging).

Loodgieterswerk

- Het voorkomen of verhelpen van lekkages aan of door kranen, onder meer door het vervangen van leertjes, rubbertjes, pakkingen en dergelijke.
- Het herstellen/vervangen van beschadigd sanitair, zoals plachets, wastafels, closetpotten, spiegels, spiegelklemmen, fonteinen, zeepbakjes, stortbakken en trekkers, closetbrillen, baden, w.c.-sokken, stoppen, doucheslangen met sproeiërs en daartoe behorende onderdelen. Wanneer huurder verantwoordelijk is voor de gemaakte schade, zijn de gemaakte kosten voor rekening van de huurder.
- Het verhelpen van overlopende stortbakken.
- Het ontstoppen van closetpotten, wastafels, gootstenen, fonteintjes.
- Het vernieuwen van putroosters, sifons en dergelijke.
- Het herstellen/vervangen van vloer- en plafondroosters.
- Indien nodig het vernieuwen van sanitair, waterkranen en afvoerleidingen na beëindiging van de normale levensduur.
- Het herstellen/vernieuwen van dakgoten en hemelwaterafvoeren.
- Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren.
- Het onderhouden/vernieuwen van dakbedekkingen en dak- en randafwerkingen.
- Het schoonhouden/ontstoppen van riolen, afvoerleidingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren.
- 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.
- Het ontstoppen van rioleringsstandleidingen (hoofdleidingen) in gestapelde woningbouw.

Opstal

- Het herstellen/verhelpen van brand- en stormschade.
- Het herstellen/verhelpen van inbraakschade (uitsluitend indien aangifte is gedaan bij de politie).

Tuin en erf

- Bestraten tuinpaden bij voor- en achterdeur wanneer dit gevaar oplevert.

Overigen

- Het herstellen van loszittend tegelwerk.
- Het herstellen van ernstige beschadigingen en scheuren in stucwerk, plafonds en wanden.

Bijlage II

Bijlage II behorende tot de huurvoorwaarden van Laurentius, vastgesteld door het bestuur de dato 12 april 2005.

Onderhouds- c.q. reparatieverplichting van de huurder (kleine herstellingen).

Huurder is ten aanzien van het gehuurde onder meer verantwoordelijk voor:

Behang- en schilderwerk

- Het regelmatig, althans zo vaak als nodig, witten, sausen, behangen, schilderen en verzorgen van wandbekleding alsmede plafonds en binnenkanten van kozijnen in de woning, met de daartoe geëigende materialen.
- De voorbereidende werkzaamheden voor de hierboven omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren.

Beglazing en kozijnen

- Het herstellen van glasbreuk, breuk van kunststof dakramen en lichtkoepels, tenzij hiervoor een bijdrage in de huur wordt betaald.
- Het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen.

Timmerwerk

- Het herstellen/vervangen van beschadigde binnendeuren. Het herstellen van beschadiging aan de buitendeur.
- Het onderhouden van het keukenblok, aanrechtblad, bovenkastjes en laden.
- Het oliën en smeren van hang- en sluitwerk van ramen en binnen- en buitendeuren.
- Het herstellen/vervangen van losse kasten, kastplanken en roeden.

Centrale verwarming

- Voorkoming van bevriezing van radiatoren en leidingen in de woning.
- Het vervangen van vulslangen, kraansleutels en ontluchtingssleutels.
- Het uitwendig roestvrij houden van radiatoren en het leidingensysteem in de woning.

Elektriciteitswerk

- Het herstellen van bedradingen indien deze door huurder zijn beschadigd of veranderd.

Loodgieterswerk

- Het voorkomen en/of herstellen van bevroren waterleidingen.
- Het schoonhouden van closetpotten, wastafels, gootstenen en fonteintjes.
- Het schoonhouden van putten, schoorsteen-, afvoer- en ventilatiekanalen zo vaak als nodig of gebruikelijk.
- Het schoonhouden van het ventilatiesysteem, met name schoep-, vin- en rozetroosters.

Tuin en erf

- Het aanleggen en onderhouden van de bij de woning behorende tuinen, tegelpaden en terrassen.
- Het onderhouden van erfafscheidingen en poorten, met uitzondering van erfafscheidingen en poorten van Laurentius.
- Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen de 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 goed spitten/omwoelen van de tuin.

Ongedierte

- Het bestrijden van ongedierte.

Overigen

- Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.
- Het legen van zink- en beerputten en septictanks.
- Het vernieuwen van sleutels van binnen- en buitensloten.
- Het oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval: scharnieren van deuren, luiken, ramen en sloten.
- Het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde.