

De Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 1 t/m 15

Definities:

De verhuurder;

Stichting Woonborg statutair gevestigd in Vries, gemeente Tynaarlo.

De Huurder;

De natuurlijke persoon of natuurlijke personen waarmee verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur heeft gesloten, voor zelfstandige woonruimte.

Het gehuurde;

De woonruimte, inclusief de eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten. Onder woonruimte, zelfstandige woonruimte, prijs, huurprijs en servicekosten wordt verstaan wat daarover wordt verstaan in afdeling 5 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. Als 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 servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Als de overeenkomst 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 van beide (alle) huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen gedaan worden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1 De verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, behalve als dit geen werkdag is.

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

Servicekosten

Artikel 4

4.1 De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, behalve als het om een vergoeding gaat voor een door verhuurder ingesteld fonds. Voor deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.2 Het tussen de verhuurder en de huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, met uitzondering van een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, alleen 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.

4.3 De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, als de wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die alleen 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 over de redelijkheid van het voorstel.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 5

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- c. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

De algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 6

De 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 de huurder komen.

De algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 7

7.1 De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel bij vooruitbetaling, vòòr de eerste van de maand op de bankrekening van de verhuurder: 28.50.46.535. Vanaf de eerste van de maand is de huurder voor de termijn voor die maand in verzuim, en is hij wettelijke rente verschuldigd.

7.2 De huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behalve in het geval van artikel 7:206, lid 3 Burgerlijk Wetboek. De huurder zal in dat geval zijn voornemen schriftelijk, per aangetekende brief, aan verhuurder kenbaar maken onder opgave van een specificatie van de te verrichten werkzaamheden, en de daarmee gemoeid zijnde kosten.

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

7.4 De 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 worden in elk geval 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.

7.5 Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande toestemming van de verhuurder toegestaan het gehuurde

geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Als de huurder het gehuurde zonder toestemming van de 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 gehouden op de huurder.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt verder dat de huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan de verhuurder moet afdragen. Voor het onderverhuren of in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door de verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

7.6 De huurder moet ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten huisdieren of door derden die zich vanwege de huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. De huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat moet een zodanige vloerbedekking worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

7.7 Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij constatering zal direct worden overgegaan tot het aanhangig maken van een procedure, strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst.

7.8 De 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. De huurder moet, door welke oorzaak dan ook, ontstane dan wel dreigende schade en gebreken aan het gehuurde direct aan de verhuurder melden. Als de huurder hierin nalatig is, zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan eigendommen van derden, voor rekening van de huurder komen.

7.9 In verband met de controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal de huurder, de verhuurder, of de door of namens de verhuurder aangewezen personen, na hun legitimatie, in het gehuurde toelaten.

Als het huurrecht van de huurder is geëindigd door een echtscheiding, of een scheiding van tafel en bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dat is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het voorgaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als de huurder, is hij verplicht dit de verhuurder direct schriftelijk te melden.

De herstellingen door de huurder

Artikel 8

8.1 Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen, overeenkomstig het Besluit kleine herstellingen, als bedoeld in artikel 7:240 van het Burgerlijk Wetboek, behalve de punten h, n, en s, en als de huurder deelneemt aan het glas- en ontstoppingsfonds van de verhuurder. Het Besluit kleine herstellingen maakt deel uit van deze Algemene Huurvoorwaarden.

8.2 Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door de overheid of de verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

Artikel 9

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

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

9.3 Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij de 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. Als de 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 over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. De huurder is dan verplicht medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

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

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 10

10.1 Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve als het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

10.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer 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;- het onderhoud van de verandering;- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;- verzekering, belasting(en) en aansprakelijkheid.

De 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.

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

10.4 De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

10.5 De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 11

11.1 Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot of door het ondertekenen van een opzeggingsformulier op het kantoor van Woonborg.

11.2 Opzegging door de 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. De huurder moet een opzeggingstermijn van één maand in acht nemen.

11.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met een maand

voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest, tot ten hoogste zes maanden.

11.4 De opzegging door de verhuurder kan alleen geschieden op grond van één of meer van de in artikel 7:274 Burgerlijk Wetboek, genoemde gronden.

11.5 De huurder is verplicht, als de verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden, na hun legitimatie, gelegenheid te geven tot bezichtiging met dien verstande dat deze verplichting eerst geldt vanaf één maand voorafgaande aan het einde van de huurperiode.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

12.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels, geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde overeenkomstig de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage die voor rekening en risico van de verhuurder komt. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

12.2 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen de huurder en de verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De huurder zal de 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 de huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

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

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

12.4 Als de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen en toevoegingen niet heeft voldaan, is de verhuurder gerechtigd alle hierdoor noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu verplicht in dat geval deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

12.5 In het geval de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is de verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de 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 de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven, middels een daartoe door de verhuurder beschikbaar gesteld formulier die door de vertrekkende en de opvolgende huurder is ondertekend.

De aansprakelijkheid van de huurder

Artikel 13

De 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. De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege de huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege de huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van de huurder en de verhuurder

Artikel 14

14.1 Als 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.

14.2 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, vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1 Als 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 dan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeen gekomen zouden zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

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

Aldus vastgesteld te Vries op
4 januari 2010

(Bijlage Besluit Kleine Herstellingen>>>>)

*Deze algemene huurvoorwaarden zijn gedeponneerd bij de
Rechtbank in Assen.*

Bijlage behorend bij de Algemene Huurvoorwaarden inzake Besluit Kleine Herstellingen

Volgens artikel 217 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) komen kleine herstellingen voor rekening van de huurder.

Voor woonruimte zijn, op grond van artikel 7:240 BW, bij Algemene maatregel van bestuur van 8 april 2003, de onderstaande herstellingen aangewezen die in ieder geval worden aangemerkt als kleine herstellingen bedoeld in dit artikel.

De opsomming die u hierna vindt is niet limitatief, zodat ook andere herstellingen die nodig zijn als gevolg van wat zich gewoonlijk bij normaal gebruik van de woonruimte door de huurder voordoet, voor rekening van de huurder kunnen komen.

Let op! Wanneer u een onderhoudsactiviteit naar objectieve maatstaven wel zou moeten uitvoeren maar daar in het concrete geval niet toe in staat is, is het denkbaar dat u het onderhoud door anderen laat uitvoeren. Wanneer u het door de verhuurder laat uitvoeren kan deze de kosten als servicekosten in rekening brengen.

De kleine herstellingen:

- 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, 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 daar deel van 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; 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 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 erfscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval: bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding; het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde; het regelmatig maaien van het gras; het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen; het

vervangen van gebroken tegels; het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen; het vervangen van beplanting die is doodgegaan; het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfscheidingen, het rechtzetten en recht houden houten erfscheidingen; indien de erfscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfscheidingen regelmatig verven of beitsen;

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover 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, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zonodig 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 geveerde houtwerk en andere geveerde 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.