
ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld en op 12 april 2017 gedeponerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c). Huurder is gehouden tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

1.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.

Onderhuur

2.1 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of

toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.

4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.

4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:

- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- door het aanbrengen van de veranderingen of toevoegingen de energie-index van het gehuurde aantoonbaar verslechtert;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:

- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorgdragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van deze bepaling gestelde.

4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.

4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

4.10 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

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

4.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
- c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.

5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.

5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.

Lift

6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.

6.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".

7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.

7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.

8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

9.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

9.3 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering

10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

10.2 Het bepaalde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud

11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.

11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst is opgenomen.

11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.

11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang

12.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

12.2 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

Schade en aansprakelijkheid

13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.

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

13.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die 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. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het

gehuurde bevinden.

13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Bescherming woonklimaat

14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, er geen roerende zaken in, op of aan worden geplaatst en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:

- a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.

Het gestelde in de artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

14.3 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
- b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken;
- c. in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.

14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

Milieu

15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

15.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

Huurprijswijziging

16. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:

- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch

- in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
 - geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.

17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.

17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien op de levering van warmte in de zin van artikel 1 sub g van de Warmtewet, de Warmtewet van toepassing is, geldt dat die vergoeding nooit meer mag bedragen dan de maximumprijs in de zin van die wet. In dat geval verplicht huurder zich op eerste verzoek over te gaan tot ondertekening van een leveringsovereenkomst met verhuurder als bedoeld in die wet. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.

17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken bedrijven af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van internet, beeld, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.

17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorgdragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.

17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in die kosten zelfstandig kan vaststellen. De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.

17.10 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, gedurende een maand na verstrekking van het overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

17.12 Verhuurder heeft het recht de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

17.13 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 17.12 en voorts in de in artikel 7:261 lid 1 BW bedoelde gevallen.

17.14 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering 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.

17.15 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Beëindiging door opzegging

18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden en met inachtneming van artikel 7:271 lid 5 BW.

18.2 Een huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde termijn, die korter is dan of gelijk aan twee jaren (in het geval van zelfstandige woonruimte), respectievelijk vijf jaren (in het geval van onzelfstandige woonruimte), eindigt niet door opzegging maar door mededeling, die dient te geschieden per aangetekende brief, inhoudende dat de huurovereenkomst eindigt op de in de huurovereenkomst genoemde bepaalde termijn. Deze mededeling dient door verhuurder te zijn gedaan niet later dan één maand voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde termijn en niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die termijn.

Einde huurovereenkomst of gebruik

19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.

19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten. Voor niet verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.

19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.

19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is huurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten

huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

Betalingen

20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

Waarborgsom

21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 10 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.

21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.

21.3 Indien en voor zover de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer.

Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind

22.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

22.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is danwel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.

22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele danwel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele danwel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator danwel de bewindvoerder.

Niet tijdige beschikbaarheid

23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.

23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief.

Appartementsrechten

24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.

24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

25.2 In alle gevallen waarin (ver)huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (ver)huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (ver)huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (ver)huurder te betalen proceskosten – aan (ver)huurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

Persoonsgegevens

26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal - indien die er zijn - diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

Domicilie

27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Verzoeken

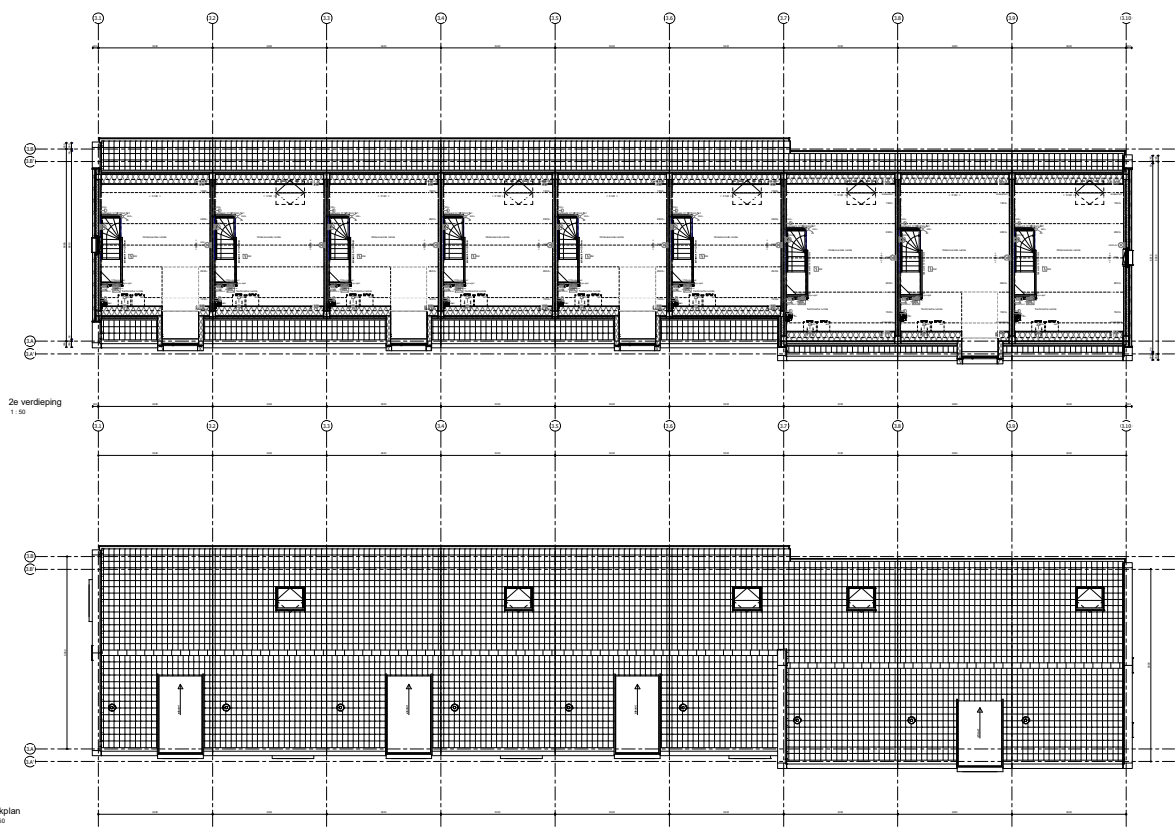
28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten

29. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

30. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



2e verdieping
1:50

Dakplan
1:50

LEGENDA

WALLEN

- 1.000 mm
- 1.500 mm
- 2.000 mm
- 2.500 mm
- 3.000 mm
- 3.500 mm
- 4.000 mm
- 4.500 mm
- 5.000 mm
- 5.500 mm
- 6.000 mm
- 6.500 mm
- 7.000 mm
- 7.500 mm
- 8.000 mm
- 8.500 mm
- 9.000 mm
- 9.500 mm
- 10.000 mm

DEUREN

- 1.000 mm
- 1.500 mm
- 2.000 mm
- 2.500 mm
- 3.000 mm
- 3.500 mm
- 4.000 mm
- 4.500 mm
- 5.000 mm
- 5.500 mm
- 6.000 mm
- 6.500 mm
- 7.000 mm
- 7.500 mm
- 8.000 mm
- 8.500 mm
- 9.000 mm
- 9.500 mm
- 10.000 mm

RAMEN

- 1.000 mm
- 1.500 mm
- 2.000 mm
- 2.500 mm
- 3.000 mm
- 3.500 mm
- 4.000 mm
- 4.500 mm
- 5.000 mm
- 5.500 mm
- 6.000 mm
- 6.500 mm
- 7.000 mm
- 7.500 mm
- 8.000 mm
- 8.500 mm
- 9.000 mm
- 9.500 mm
- 10.000 mm

TOEGANGEN

- 1.000 mm
- 1.500 mm
- 2.000 mm
- 2.500 mm
- 3.000 mm
- 3.500 mm
- 4.000 mm
- 4.500 mm
- 5.000 mm
- 5.500 mm
- 6.000 mm
- 6.500 mm
- 7.000 mm
- 7.500 mm
- 8.000 mm
- 8.500 mm
- 9.000 mm
- 9.500 mm
- 10.000 mm

Boeknummers 16 t/m 24

<p>heijmans</p> <p>Project: 2e Verdieping + kap</p> <p>Blad: Blk 2</p> <p>VK_131</p>	
---	--



Bouwnr 03 Bouwnr 06 Bouwnr 07 Bouwnr 08 Bouwnr 05 Bouwnr 04 Bouwnr 02 Bouwnr 02 Bouwnr 01

voorgevel
1:50



Bouwnr 01

rechterzijgevel
1:50



Bouwnr 01 Bouwnr 02 Bouwnr 03 Bouwnr 04 Bouwnr 05 Bouwnr 06 Bouwnr 07 Bouwnr 08 Bouwnr 09

achtergevel
1:50



Bouwnr 09

linkerzijgevel
1:50

Bouwnummers 1 t/m 9

Revisie notabekend
 • Verandering in bouwnummer 002
 • Verandering in bouwnummer 003

Projectgegevens		Bouwnummers	
Opdrachtgever	Opdrachtgever: 30 wijkvereniging	1	2
Projectnaam	Wijk 30	3	4
Projectnummer	2020010	5	6
Opdrachtgever	Heijmans Vastgoed BV	7	8
Adres	000	9	10
Plaats	000	11	12
Opsteller	Geijs	13	14
Revisie	001	15	16
	001	17	18
	001	19	20
	001	21	22
	001	23	24
	001	25	26
	001	27	28
	001	29	30
	001	31	32
	001	33	34
	001	35	36
	001	37	38
	001	39	40
	001	41	42
	001	43	44
	001	45	46
	001	47	48
	001	49	50
	001	51	52
	001	53	54
	001	55	56
	001	57	58
	001	59	60
	001	61	62
	001	63	64
	001	65	66
	001	67	68
	001	69	70
	001	71	72
	001	73	74
	001	75	76
	001	77	78
	001	79	80
	001	81	82
	001	83	84
	001	85	86
	001	87	88
	001	89	90
	001	91	92
	001	93	94
	001	95	96
	001	97	98
	001	99	100

heijmans

VK_310

Heijmans Woon Concept

Project: 30 Beleggers rijwoningen Zuiderveld te Nijmegen

10 maart 2018.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING.

Algemeen

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen van het huidige Bouwbesluit.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (module IE en IIP). In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Grondwerken

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen. De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond. De kruipruimten worden gedeeltelijk gevuld met zand. Onder de begane grondvloer van de woningen bevindt zich, daar waar deze niet gevuld is, een bodemafluiting van zand. De kruipruimte dient tevens voor de bereikbaarheid van de stadsverwarmingsleidingen. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht van circa 100 mm dik.

Terreininrichting

Bestrating

De bestrating van de woning wordt uitgevoerd in grijze betontegels. Naar de voordeur, kavel 10 t/m 30 een entreepad van tegels 500x500x50 mm, breed 1.000 mm met een plateau ter plaatse van de voordeur van 500x1000 mm.

De voortuinen van kavel 1 t/m 9 worden voorzien van bestrating. (n.t.b.)

T.b.v. parkeren op eigen terrein wordt aan de achterzijde van kavel 1 t/m 9 een bestrating aangebracht in tegels 500x500x50 mm. Aan de achterzijde van de woning wordt een terras aangelegd over de volle breedte van de woning van tenminste drie meter diep van tegels 500x500x50 mm. In de achtertuin wordt een looppad aangebracht van het terras naar de berging en poort met een breedte van 600 mm in tegels 400x600x50 mm. Bij de berging wordt een opstelplaats voor containers aangebracht

met een afmeting van 1.000x1.500 mm in tegels 500x500x50 mm.

Daarnaast worden achterpaden aangebracht met een breedte van 1.500 mm in betontegels 300x300x45mm. Deze worden voorzien van opsluitbanden en straatkolken.

Erfafscheidingen (zie situatietekening)

Daar waar de kavelafmeting en -vorm niet voor zich spreekt worden de hoeken gemarkeerd. Bij diverse voor- en zijtuinen worden lage liguster hagen aangebracht.

Bij diverse zijtuinen en achterzijden van achtertuinen wordt een beukenhaag met een hoogte van 1.600 mm voorzien.

In deze hagen worden, de op tekening aangegeven, vuren houten poorten aangebracht.



Het aanbrengen van een houten schutting met betonnen palen ter plaatse van de erfafscheidingen. Tussen de kavels en de achterpaden voorzien van houten poorten. Bij de hoekwoning vanaf de achtergevel rondom de achtertuin.

De op de situatie aangegeven hoge beukenhaag ter plaatse van de kavels 1 t/m 10, 16, 24 en 30 blijven gehandhaafd i.v.m. gemeentelijke eis.

Uitvoering houten schutting

- houten tuinscherm + poort met witgrijs betonsysteem en diamantkop
- scherm is een 21-planks (19+2) en ca. 180x180cm RVS geschroefd
- scherm is door en door geïmpregneerd, Grenen A-klasse
- scherm is afgewerkt met een afdeklat, deze zorgt ervoor dat de regen van boven niet op de schutting blijft liggen
- scherm op de betonplaat laten rusten
- poort op stalen frame (100x195cm)

- Nemeff D+N slot cp55 1269/4 AMI kruk 332/f1 en AMI VH-beslag 193/50/f1 (SKG**)
- betonpaal is aan 4 zijde glad, gewapend en hebben een diamantkop
- betonplaat is aan 3 zijde glad en gewapend en sluit precies aan bij de betonpalen

Bergingen

In de tuin van de woning wordt een prefab houten berging geplaatst. Deze bergingen in dubbele en enkele uitvoering volgens de situatietekening. (afmetingen volgens de separate bergingstekeningen)

De bergingen worden gefundeerd op een vlakke prefab betonnen vloer.

Het platte dak van de bergingen bestaat uit een houten balklaag welke wordt voorzien van een dakbeschot van watervast verlijmd spaanplaat.

De platte daken van de bergingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking van het fabricaat Derbigum of Wedeflex in een 2-laagse uitvoering met een stalen afdeklijst.

De buitenwanden bestaan uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd vuren hout op een vuren houten regelwerk. De rabatdelen van de bergingen van de kavelnummers 1 t/m 9 worden in een donkere kleur afgewerkt.

De tussenwand van de dubbele bergingen bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig een water vaste spaanplaat wordt aangebracht.

Het kozijn en de buitendeur van de houten buitenberging worden vervaardigd van hardhout. De onderdorpel van het bergingskozijn bestaat uit een thermisch verzinkt stalen hoekprofiel. De houten buitendeur van de prefab houten buitenberging wordt uitgevoerd met enkel, gelaagd, helder glas.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen van de kavelnummers 10 t/m 30 worden aangesloten op de riolering van de achterpaden.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen van de kavelnummer 1 t/m 9 loze middels een 45 graden bocht op het, eerder genoemde, puingranulaat.

Constructie

Fundering

De fundering van de woning bestaat uit funderingsbalken van gewapend beton die op betonpalen rusten.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een vrijdragende geïsoleerde systeemvloer, welke wordt voorzien van het op tekening aangegeven kruipluik. De isolatiewaarde R_c bedraagt $4,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een kanaalplaatvloer van prefab beton.

De v-naden aan de onderzijde van de vloerplaten blijven in het zicht. Naast de trapgaten wordt een thermisch verzinkt stalen raveelijzer aangebracht.

Dak

Het schuine dak van de woning wordt uitgevoerd met geïsoleerde dakelementen. De onderzijde van deze dakelementen, bestaat uit een vochtbestendige spaanplaat voorzien van een witte afwerklaag. De naden tussen de verschillende dakelementen worden afgewerkt middels een kunststof profiel. De plaatnaden binnen de elementen en de bevestigingsmiddelen blijven hierbij in het zicht. Daar waar nodig worden op de 2^e verdieping constructieve knieschotten aangebracht. Deze knieschotten bestaan uit vuren houten regelwerk met een beplating van vochtbestendige spaanplaat voorzien van een witte afwerklaag. De knieschotten worden voorzien van één of meer uitneembare panelen.

De daken van de woningen hebben een isolatiewaarde van $R_c = 6.0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Diverse woningen hebben een dakkap met een verhoogde aanzet (boven de vloer) Overgangen van een hoog dak naar een laag dak worden uitgevoerd met een gevelpan of een zinken afdekker. (zie geveltekeningen)

Op de zolder van de woningen wordt m.u.v. de kavelnummers 16, 18, 20 en 23 een groot dakraam aangebracht in het achtergevelvlak (boven slaapkamer 1) Fabricaat Fakro type FTW-VU (1.340 x 1.400 mm)

Woningscheidende wanden

De dragende woningscheidende wanden van de woningen worden uitgevoerd in elementen van prefab beton; uitvoering als een ankerloze spouwmuurconstructie.

Gevels en dakafwerking

Gevelmetselwerk

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen, in wildverband waalformaat, kleuren volgens het materialen- en kleurenschema.

Op diverse plaatsen, zie geveltekeningen, wordt "staand metselwerk" toegepast.

De bakstenen gevels worden gevoegd, 'glad gestreken en 1 a 2 mm verdiept' en voorzien van lateien, kantplanken, waterkerende slabben e.d. De luchtsouw van de buitengevels van de woningen wordt bijna geheel gevuld met isolatie van minerale wol.

De isolatiewaarde van de totale geïsoleerde gevelconstructie bedraagt $R_c = 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Alle open stootvoegen worden voorzien van roosters.

Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of woningen te voorkomen, worden zogeheten dilatatievoegen opgenomen in het metselwerk. Dit houdt in dat er 'extra' verticale voegen komen op plaatsen waar scheurvorming verwacht wordt. Deze open voegen zijn enkele millimeters breed. De constructeur geeft in overleg met de leverancier van de stenen aan op welke plaatsen deze voegen moeten worden verwerkt. De dilatatievoegen staan daarom nog niet op de tekening aangegeven.

Gevellateien, -draggers

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de raam- en deurkozijnen wordt gebruik gemaakt van stalen gevellateien en geveldraggers. De kleur(en) zijn vermeld in de afwerkstaat.

Binnensouwbladen

De binnensouwbladen worden uitgevoerd in prefab beton en in de souw geïsoleerd met isolatieplaten. De isolatiewaarde van de buitengevels van de woning bedraagt $R_c = 4.5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen van de woning worden vervaardigd van kunststof, in de kleur wit en met houtnerf oppervlak. Uitvoering van de ramen in draai-kiep.

De kozijnen worden uitgevoerd volgens het nieuwbouw concept met aanslag en "CLK-haakse-hoek" principe.

Het kozijn van de voordeur wordt vervaardigd van hardhout

De voordeur is een geïsoleerde, in kleur afgelakte, vlakke plaatdeur, voorzien van een op

tekening aangegeven glasopening en een brievenplaat. De buitendeur in de achtergevel van de woning wordt gemaakt van kunststof en is voorzien van de op de tekening aangegeven glasopening. In sommige buitenkozijnen worden de op tekening aangegeven zelfregelende, aluminium ventilatieroosters aangebracht, kleur aan de binnenzijde wit; deze roosters worden op het glas aangebracht. Bij de woningen met de kavelnummers 16 t/m 24 zullen enkele geluidswerende rooster worden aangebracht. Onder de raamkozijnen worden aan de buitenzijde, ter plaatse van gemetselde borstweringen, in kleur gemoffelde aluminium waterslagen aangebracht.

De kunststof kozijnen dienen deze te zijn voorzien van keurmerk VKG in verband met duurzaamheid!

Buitenbeglazing

In alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning wordt isolerende HR++ beglazing aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, inclusief de deur van de buitenberging, is van deugdelijke kwaliteit en voldoet aan weerstandsklasse 2.

Alle buitendeuren van de woning en van de buitenberging, worden voorzien van gelijksluitende cilinders.

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van schilden met kerntrekbeveiliging. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, met uitzondering die van de buitenberging, worden voorzien van tochtprofielen.

T.p.v. de achterdeur wordt een deurstopper aangebracht type KWS 2024.02 silberfarbig einbrennlackiert

Buitenschilderwerk

De deurkozijnen en de buitendeuren van de prefab houten buitenberging en voordeur worden dekkend geschilderd in een kleur volgens het materialen- en kleurenschema.

Gevelbekleding, kozijnkaders en dakkapellen

Naast de voordeur wordt een onderhoudsarme beplating met aluminium latten aangebracht.

Bij de kavels 16 t/m 24 worden de hemelwaterafvoeren, in de voorgevel weggewerkt achter een demontabel; onderhoudsarm paneel.

De woningen met de kavelnummers 3, 8, 17, 19 en 21 wordt aan de voorzijde het slaapkamer kozijn omkleed met aluminium in de kleur wit. Bij kavel 16 wordt dit in de zijgevel toegepast.

Bij de woningen met de kavelnummers 16, 18, 20 en 23 wordt een dakkapel aangebracht. De voorzijde wordt omkleed met aluminium en zijkanten worden voorzien van een onderhoudsarme beplating.

Dakafwerking

De schuine dakvlakken worden afgewerkt met keramische dakpannen volgens het materialen- en kleurenschema.

Binneninrichting

Binnenwanden/ knieschotten

De lichte scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbeton elementen met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven. De voorzetwand (naast de schacht) in de badkamer wordt samengesteld als een systeemwand, met aan een zijde een gipsplaat bekleding welke geschikt is voor natte ruimten.

Als afscheiding tussen trapgat en installaties wordt een houten wand aangebracht. Deze wand krijgt, aan de trapzijde, dezelfde afwerking als de onderzijde van de kap. Bij woningen met een kap worden, waar nodig, constructieve knieschotten aangebracht. Deze knieschotten bestaan uit vurenhouten regelwerk met een beplating van vochtbestendige spaanplaat, gelijk aan de onderzijde van de kap.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststeen onderdorpels. Deze dorpel wordt tevens in de badkamer vloer langs 1 zijde van de douchehoek, in het verlengende van de schacht, aangebracht.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk uitgevoerd in RVS met ronde rozetten. Fabricaat Svedex, type Svedex Mood mat RVS.

De deuren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van een vrij/bezetslot en deurkrukken. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken.

Vensterbanken

De betonnen borstweringen van de raamkozijnen, m.u.v. de badkamer, worden aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank van kunststeen in de kleur Bianco C.

Vloerafwerking

De vloeren in de woning, met uitzondering van de betegelde gedeelten en de gedeelten achter de knieschotten bij de woning met een kap, worden voorzien van een cementdekvloer, dik 70 mm.

Wand- en plafondaafwerking en overige binnenbetimmeringen

De wanden boven de wandtegels in het toilet en in de badkamer en alle betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De niet betegelde en van structuurspuitwerk voorziene binnenwanden in de woning, m.u.v. de wanden in de meterkast, worden behangklaar, vlakke groep 2 (extra "witslaan") afgewerkt. Hierbij zal de pleisterlaag niet geheel dekkend zijn.

NB. 'Behangklaar betekent dat er geen behang wordt aangebracht op de wand'.

De woningen worden uitgevoerd met de op tekening aangegeven prefab meterkast met aparte leidingkokers van geplastificeerd spaanplaat, zonder bovenlicht. Verder worden de nodige aftimmeringen e.d. aangebracht.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

Tegelwerk

De vloeren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van vloertegels met een

afmeting van 300x300 mm (type R10) kleur antraciet.

De wanden van de badkamer tot plafond en de wanden van het toilet tot 1400 mm+, worden voorzien van wandtegels met een afmeting van 300x600 mm kleur wit welke liggend worden verwerkt.

Keuken

Leveren en aanbrengen van een Bribus "CRES-basiskeuken 2018" in een RECHTE OPSTELLING

E.e.a. conform de offerte 3027603.01 d.d. 18-12-2017 aangevuld met een inductie kooplaat, gelijk aan het project in Arnhem. (zie onderstaand aanzicht)

Boven de keuken wordt een MDF koof aangebracht t.b.v. het afzuigkanaal naar de voorgevel. Deze wordt aan plafond zijde afgekit met acrylaatkit en volledig geschilderd met watergedragen verf.

Daarnaast een geveldoorvoer voor de afzuigkap, RVS doorvoer met terugslagklep boven het aanrechtblad en watervast sauswerk van de achterwand van plint tot onderzijde bovenkasten doorlopend tot het keukenraam.

Zie bijlage keuken.

Trap

De trap naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap met stootborden van spaanplaat; de trap naar de tweede verdieping is een open vurenhouten trap. De trappen worden, waar installatietechnisch nodig, uitgevoerd met zgn. 'lepe hoeken' (afgeschuinde hoek ten behoeve van leidingwerk) zoals aangegeven op tekening. De trappen worden in de grondverf aangeleverd. De trappen volledig schilderen met een watergedragen verf.

De onderzijde van de trap, in de trapkast, wordt niet nader afgewerkt.

De bovenzijde van de bomen worden afgekit tegen de betonwand.

Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap, wordt een houten spijlenhek aangebracht, dekkend afgeschilderd. Aan de wand naast de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Installaties

Buitenriolering

De buitenriolering wordt in kunststof uitgevoerd. Op de kavelgrens, aan de voorzijde, wordt binnen het kavel, een put aangebracht welke het hemelwaterafvoer terug op maaiveld brengt zodat deze via de bestrating wel loopt. In de standleidingen van de hemelwaterafvoeren worden loofafscheiders voorzien. De bergingen worden aangesloten op de riolering van de achterpaden.

Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoerleidingen in de voorgevels welke in het zicht komen zijn van zink. De overige hemelwaterafvoeren zijn van kunststof.

Alle zichtbare hemelwaterafvoer worden voorzien van loofafscheiders.

De dakgoten in de achtergevels van kavel 16 t/m 24 is een zinken bakgoot.

De overige dakgoten worden uitgevoerd in EPDM.

De achterpaden en de hemelwatervoeren van de woningen loze op de kavelgrens middels een overstortkolk op maaiveld.

Binnenriolering

De leidingen van de binnenriolering zijn van recyclebare PVC.

Bij de kavels 10, 15, 22, 24, 25 en 30 wordt een douche-pijp w.t.w. aangebracht om te voldoen aan de EPC-norm.

Sanitair

Standaard wordt het sanitair geleverd in de kleur wit.

Overzicht toe te passen sanitair is toegevoegd achter in deze technische omschrijving

Mechanische ventilatie

De keuken, het toilet, de badkamer en de installatieruimte (opstelplaats wasmachine) zijn aangesloten op het mechanisch ventilatie systeem. De hoofdbediening voor deze mechanische ventilatie wordt gemonteerd in de woonkamer nabij de thermostaat. NB: Op de MV ventielen in de keuken kan geen wasemkap aangesloten worden.

Centrale verwarming

De woning wordt aangesloten op de, in de wijk aanwezige, stadsverwarming voorzien van een kamerthermostaat in de woonkamer en een ruimte-thermostaat in de overige verblijfsruimten. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van het SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder benoemd, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Woonkamer 20°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- Hal 15°C
- Overloop 15°C
- Onbenoemde ruimte 15°C

De verwarming geschied door middel van vloerverwarming, welke in alle verkeersruimten, alle verblijfsruimten, het toilet en de badkamer wordt aangebracht. De badkamer wordt aanvullende voorzien van een elektrische handdoekradiator. De zolder wordt voorzien van een niet thermostatisch te regelen vloerverwarming. De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst in de installatiezone op de 2^e verdieping nabij de afzuiginstallatie.

Let op! Er mag vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming niet in de afwerkvloer geboord of gehakt worden.

Aandachtspunten bij de vloerverwarming

U dient bij uw vloerleverancier goed na te vragen of de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming, de onderstaande punten kunnen hierbij helpen:

- De maximale ontwerptemperatuur van de vloerverwarming bedraagt 55 graden Celsius.
- De vloerafwerking mag een maximale weerstand hebben van een Rc-waarde van 0,09 m².K/W. Een hogere weerstand kan ervoor zorgen dat er onvoldoende warmte-afgifte beschikbaar is om de ontwerp temperatuur te garanderen.

Buitenkraan

T.p.v. de achtergevel wordt een vorstvrije buitenkraan aangebracht.

Watervoorziening

Koudwaterleidingen

De koudwaterleidingen worden vanaf de meterkast naar alle sanitaire toestellen aangebracht, de plaats voor de spoelbak van de keukeninrichting, de buitenkraan en naar het tappunt nabij de centrale verwarmingsunit/wasmachine in de installatiezone op de 2^e verdieping van de woning.

Warmwaterleidingen

De warmwaterleidingen worden vanaf de centrale verwarmingsunit (CW4 klasse) in de woning aangebracht naar de douchehoek, de wastafel en de plaats voor de spoelbak van de optionele keukeninrichting.

Lucht in de dienstleiding van het waterleverend bedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen (voor sommige typen vaatwas- of wasmachines) kunnen waterslag veroorzaken. Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De woning is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van tapwater.

Elektrische installatie

Schakelaars, wandcontactdozen e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof / inbouwuitvoering, uitgezonderd ter plaatse van de buitenberging, de meterkast, ter plaatse van de c.v.-installatie en ter plaatse van de opstelplaats van het aanrechtblok, waar inclusief het leidingwerk, opbouw wordt toegepast. De schakelaar van het wandlichtpunt op de 2^e verdieping komt op de trapspil en wordt ook als opbouw uitgevoerd. Hoogte schakelaars: circa 1050 mm boven de vloer; hoogte wandcontactdozen in verblijfsruimten (met uitzondering van de keuken) en hoogte telefoon en CAI dozen: circa 300 mm boven de vloer; hoogte wandcontactdozen keuken: circa 1200 mm boven de vloer; hoogte overige wandcontactdozen op circa 1050 mm. De installatie voldoet aan de voorschriften van het Energiebedrijf en geldende NEN 1010. Alle woningen worden voorzien van een deurbelinstallatie, met R.V.S. beldrukker, ter plaatse van de voordeur.

T.o.v. de standaard verkooptekening worden op de 2^e verdieping 1 extra wandlichtpunt en 2 extra dubbele wandcontactdozen aangebracht.

Daarnaast wordt een dubbele wandcontactdoos in de trapkast aangebracht.

In de keuken wordt een USB oplaadstation aangebracht.

Alle dubbele wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht.

Veiligheid

In de hal, op de overloop van de eerste verdieping bij alle woningtypes en op de tweede verdieping bij de woningen waar deze aanwezig is, worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

In de woning worden standaard op 6 plaatsen verhuisfittings met een lamp voorzien.

UTP

In de woonkamer bevindt zich een bedraad en afgemonteerd UTP aansluitpunt.

In alle slaapkamers bevindt zich een bedraad, en afgemonteerd UTP aansluitpunt.
(deze zijn ook te gebruiken voor telefoon)

Armaturen.

Armaturen op de bergingen fabricaat Philips FWC110KP Kunststof PLS/9W PKVW goedgekeurd.

Centrale Antenne Inrichting

In de woonkamer bevindt zich een bedraad en afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van de CAI.

In alle slaapkamers bevindt zich een bedraad, en afgemonteerd aansluitpunt ten behoeve van de CAI.

Terminologie bouwbesluit

Verblijfsruimte :	Woonkamer Keuken Slaapkamer
Verkeersruimte :	Hal en overloop
Toiletruimte :	Toilet
Badruimte :	Badkamer
Bergruimte:	Buitenberging / Berging / Trapkast
Technische ruimte:	installatiezone
Onbenoemde ruimte :	Zolder

AFWERKSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Voordeur en voordeurkozijn	Kozijn en deur van hout	RAL 7004, signaalgrijs
Kozijnen standaard negge	Kunststof met haakse hoeken aan de buitenzijde	RAL 7016, antracietgrijs
Kozijnen achter het metselwerk	Kunststof	RAL 7016, antracietgrijs
Kozijnen in witte kaders	Kunststof met haakse hoeken aan de buitenzijde	RAL 7016, antracietgrijs
Draaiende delen in kunststofkozijnen	Kunststof met haakse hoeken aan de buitenzijde	RAL 9010, zuiver wit
Buitenbeglazing	HR++ glas	Naturel glas
Ventilatieroosters	Metaal	Kleur van het kader waar het rooster in zit.
Waterslagen	Aluminium	RAL 7016, antracietgrijs
Paneel naast voordeur	Rockpanel	RAL 7004, signaalgrijs
Verticale latten op paneel naast voordeur	Aluminium	RAL 7004, signaalgrijs
Kozijnomkaderingen	Aluminium	Wit
Buitenlamp (voorgevel)	Aluminium	Grijs
Deurbel	RVS	Naturel
Gevelstenen	Gebakken steen, waalformaat, wildverband	Buitenrand 6N85 roodbruin Buitenrand 6N121 paarsbruin Binnengebied 6N119 geel Binnengebied 6N118 zand geel
Voegwerk	Mortel 2 mm terugliggend	n.t.b.
Lateien t.p.v. paneel naast voordeur	Thermisch verzinkt, gecoat	RAL 7004, signaalgrijs
Lateien in metselwerk	Thermisch verzinkt, gecoat	RAL, passend bij het gevelmetselwerk
Dakpannen	Betonnen	Antraciet grijs
Dakkapellen kavel 16, 18,20 en 23 Kozijn incl. draaiend deel Kader voorzijde Zijwangen Daktrim	Kunststof met haakse hoeken aan de buitenzijde Aluminium Rockpanel Aluminium gecoat	RAL 9010, zuiver wit RAL 9010, zuiver wit RAL 7004, signaalgrijs RAL 7004, signaalgrijs
Dakvoorvoeren	Aluminium / kunststof	Antraciet
Dakvensters	Tuimelvensters	Daklijst antraciet "standaard"
Binnenwanden	Behangklaar vlakgroep 2 (hierbij zal de pleisterlaag niet geheel dekkend zijn)	-
Binnendeuren en kozijnen	Plaatstalen kozijnen met afgelakte opdekdeuren zonder bovenlicht van merk Svedex.	Wit
Vloeren	Cement dekvloeren	-
Plafondafwerking	Spuitwerk, naden in het zicht.	
Trap	Vurenhout. Trap naar de 1 ^e verdieping voorzien van MDF stootborden, trap naar de 2 ^e verdieping is open.	M.u.v. de onderzijde in de trapkast wit geschilderd. Leuning blank afgelakt.
Berging (incl. garagedeur)	Fijn bezaagde planken berging	Berging hout: geïmpregneerd vuren, fijn bezaagde planken, kleur naturel.

Glasdeur en kozijn berging	Hardhout, geschilderd	RAL 7004, signaalgrijs
Bestratingen	Betontegels	Naturel beton
Parkeerplaatsen op eigen terrein	Betontegels	Naturel beton

10 maart 2018

PROFESSIONAL sanitair

—> douchecombinatie



Grohe Grohtherm 1000
Thermostatische
douchemengkraan



Berg ABS vloerput
15x15cm



Villeroy & Boch
Planchet O Novo wit

—> wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
wastafel O Novo wit
60 x 49 cm



Grohe Eurosmart
Wastafelmengkraan
S-Size



Spiegel
57 x 40 cm

PROFESSIONAL sanitair

— wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
Wandcloset O Novo wit
Pack incl. closetzitting met
softclose en quick release



Geberit Sigma 30,
wit/glanzend/wit

— fonteincombinatie

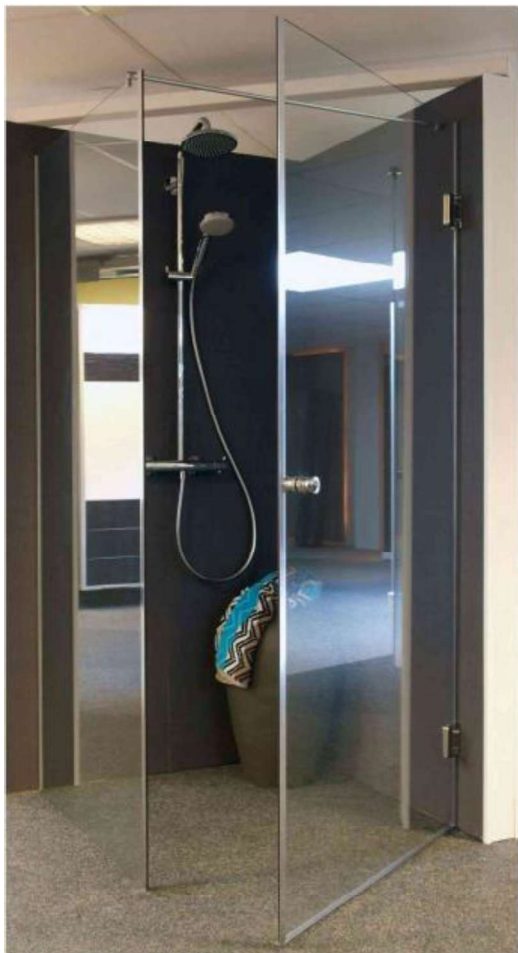


Villeroy & Boch
fontein O Novo wit
36 x 27,5 cm

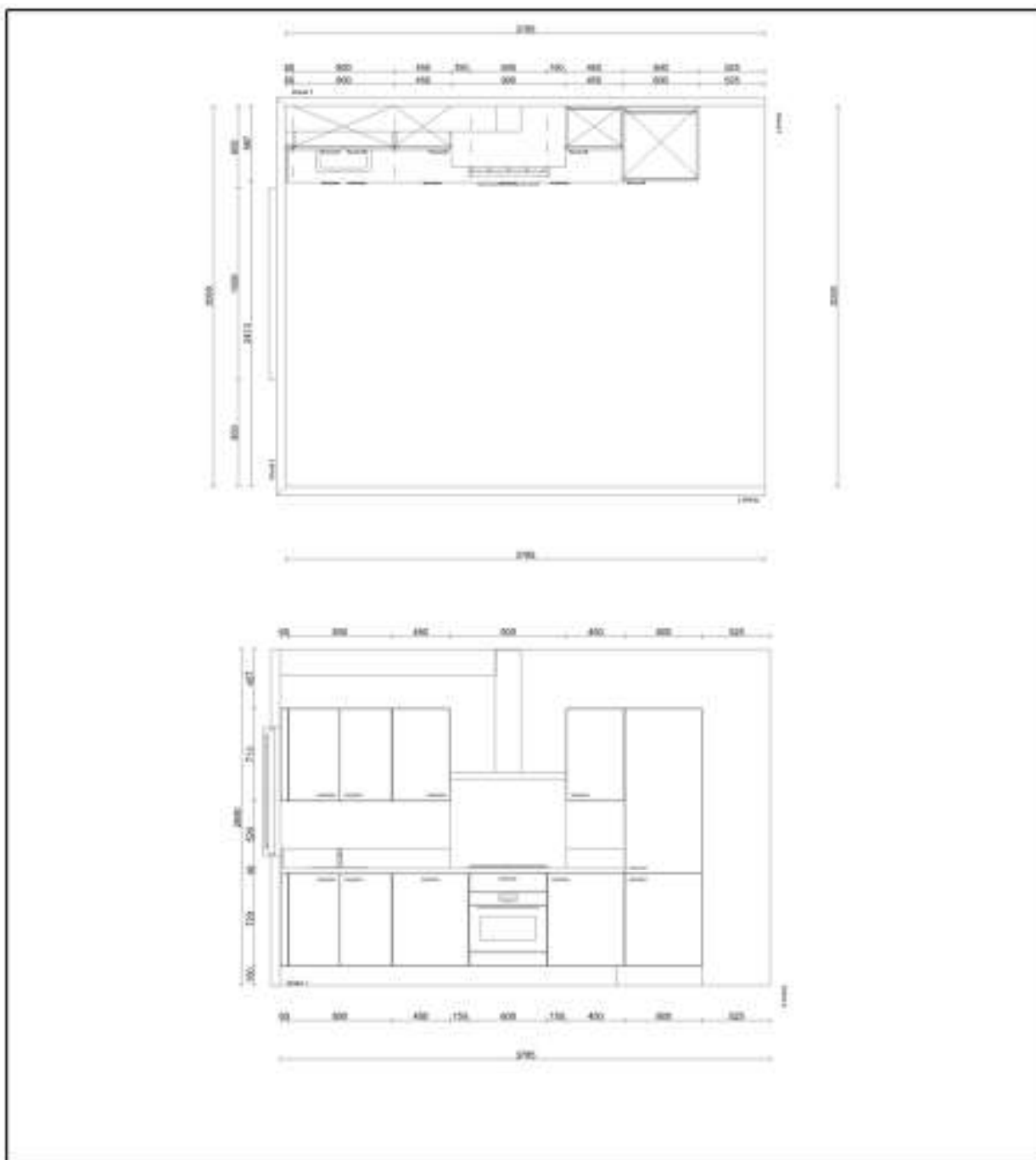


Grohe Universal C
fonteinkraan

In de douchehoek een glazen zijwand en douchedeur opnemen van het fabricaat van Rijn.



Bijlagen uitgangspunten Keukens:



Klant Compact Real Estate Services	Projectnaam CRES- basiskeuken	Getekend door Rick Ritico
Bonnummer 3027603.01.01	Referentie CRES- basiskeuken 2018	Datum afdruk 18-12-2017



Klant Compact Real Estate Services	Projectnaam CRES- basiskeuken	Geleerd door Rick Riteco
Bonnummer 3027603.01.01	Referentie CRES- basiskeuken 2018	Datum afdruk 18-12-2017

bribuskeukens

PRINCIPE INSTALLATIES:

