

## **ALGEMENE VOORWAARDEN & KWALITEITSEISEN ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN**

### **Aan het begin van de huur:**

#### Artikel 1

De nieuwe huurder wordt voor aanvang van de huur in de gelegenheid gesteld de woning te bekijken. Bij de woningaanbieding ontvangt de nieuwe huurder de opnamestaat. Deze opnamestaat geeft een overzicht van de standaard uitrusting van de woning en eventuele veranderingen in de woning. Wanneer er veranderingen in de woning zijn aangebracht, dan dient de nieuwe huurder bij het tekenen van het huurcontract ook een overeenkomst aanvullende bepalingen en/of een 3-partijenovereenkomst te ondertekenen. Bij aanvang van de huur levert De Leeuw van Putten de woning in goede staat op aan de nieuwe huurder. Op grond van het bovenstaande wordt verondersteld dat de staat van de woning aan het begin van de huur bij de nieuwe huurder en De Leeuw van Putten bekend is.

#### Artikel 2

De Leeuw van Putten onderhoudt en vervangt waar nodig de goedgekeurde veranderingen die door de vorige huurder aangebracht zijn. De nieuwe huurder mag in die gevallen rekenen op een passende basiskwaliteit van de voorziening, tenzij daarover bij aanvang van de huur nadrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt in een overeenkomst aanvullende bepalingen.

#### Artikel 3

De Leeuw van Putten kan een voorbehoud maken ten aanzien van onderhoud en vervanging van bovenmatig luxe voorzieningen (zoals dure badkamers, keukens en inbouwapparatuur), die aanzienlijk meer dan een standaardvoorziening kosten. Bij aanvang van de huur worden hierover nadrukkelijk afspraken gemaakt in een overeenkomst aanvullende bepalingen.

#### Artikel 4

Indien de nieuwe huurder niet-goedgekeurde veranderingen wenst over te nemen van de vorige huurder, dient een 3-partijenovereenkomst te worden ondertekend.

#### Artikel 5

De Leeuw van Putten zorgt er voor dat de huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst de beschikking krijgt over alle relevante informatie over het beleid ten aanzien van het zelf aanbrengen van veranderingen (toestemming, te gebruiken materialen, werkwijze, achterlaten van veranderingen, etc.).

### **Tijdens de huur:**

#### Artikel 6

De huurder is vrij in het aanbrengen van die kleine veranderingen en toevoegingen in de woning, die huurder zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kan maken.

### Artikel 7

Veranderingen aan de buitenzijde van de woning mogen nooit zonder vooraf gegeven schriftelijke toestemming van De Leeuw van Putten worden aangebracht.

### Artikel 8

Een huurder die ingrijpende veranderingen in de woning wil aanbrengen, heeft vooraf schriftelijke toestemming van De Leeuw van Putten nodig. Voor datgene wat als "ingrijpende verandering" wordt aangemerkt, wordt verwezen naar het Overzicht zelf aangebrachte veranderingen op de website [www.deleeuwvanputten.nl](http://www.deleeuwvanputten.nl). De Leeuw van Putten brengt voor de behandeling van deze verzoeken geen kosten in rekening en informeert huurder binnen drie weken.

### Artikel 9

De Leeuw van Putten kan aan zijn toestemming een beperkt aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid
- vakkundige uitvoering

### Artikel 10

Wanneer huurder voldoet aan het gestelde in artikel 7, 8 en 9, dan kan De Leeuw van Putten aan zijn toestemming niet de voorwaarde verbinden dat de veranderingen bij vertrek ongedaan moeten worden gemaakt.

### Artikel 11

Voor onderstaande veranderingen in de woning kan de huurder een vergoeding krijgen als hij gaat verhuizen:

<b>Verandering</b>	<b>Onderdelen</b>	<b>Maximum vergoeding</b>
Luxe badkamer	Tegelwerk, sanitair	€ 10.000
Luxe toilet	Tegelwerk, sanitair	€ 2.000
Luxe keuken	Kasten, kraan, tegelwerk, inbouwapparatuur	€ 10.000
Isolatieglas	Isolatieglas	€ 2.000
Dakkapel	Dakkapel, isolatieglas	€ 5.000

De verandering moet uiteraard wel technisch in orde, goed onderhouden en volgens het advies van De Leeuw van Putten zijn aangebracht.

Voor veranderingen van € 1.000 of minder krijgt de huurder geen vergoeding. Verder geldt er een afschrijvingstermijn van 10 jaar, waarbij de hoogte van de vergoeding elk jaar met 10% afneemt. De huurder moet de originele factuur en de toestemmingsbrief van De Leeuw van Putten kunnen laten zien.

De kosten van het klussen zijn altijd voor rekening van de huurder.

## **Bij het einde van de huur:**

### Artikel 12

De huurder levert de woning (inclusief eventuele goedgekeurde veranderingen) in goede staat op.

### Artikel 13

Zonder toestemming aangebrachte veranderingen worden beoordeeld op goede staat en op de vraag of zij de verhuurbaarheid of de waarde van de woning niet verminderen. Wanneer deze veranderingen niet voldoen aan de hierboven genoemde voorwaarden, verlangt De Leeuw van Putten gehele ongedaanmaking door de huurder.

### Artikel 14

Huurder en De Leeuw van Putten inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de schriftelijke huuropzegging met behulp van de bij aanvang van de huur vastgestelde opnamestaat. Bij die voorinspectie bekijken zij in ieder geval ook de zelfaangebrachte veranderingen. Van deze gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend.

### Artikel 15

Met de huurder spreekt De Leeuw van Putten een nieuwe datum af voor de definitieve inspectie. Vervolgens stelt De Leeuw van Putten de huurder schriftelijk op de hoogte welke werkzaamheden De Leeuw van Putten nog van de bewoner verwacht en welke kosten daarmee eventueel samenhangen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen de resterende huurperiode te verhelpen.

## **Overgangsregeling**

Veranderingen die door huurders zijn aangebracht voordat deze regeling van kracht is geworden, worden beoordeeld op grond van de criteria van deze regeling, tenzij eerder gemaakte afspraken voor de huurder gunstiger zijn.

## **Geschillen**

In die gevallen waarin huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken over zelf aangebrachte veranderingen, kan het geschil worden voorgelegd aan de klachtencommissie. Omtrent de te volgen procedure wordt verwezen naar het reglement klachtencommissie.

De Leeuw van Putten, juni 2007