

Huurreglement

Algemeen

Artikel 1

Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin het van toepassing is verklaard.

Wijzigingen in het huurreglement worden geacht in dat reglement te zijn opgenomen, vanaf het moment dat deze wijzigingen door het bestuur zijn goedgekeurd

Aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2

Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat en uitvoering te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen veertien dagen na de aanvang van de huur de verhuurder schriftelijk melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 3

Verhuurder is verplicht het verhuurde op de daartoe overeengekomen datum aan huurder te leveren, tenzij hij op overmacht kan beroepen. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde verrichten, voor zover deze niet ingevolge dit reglement ten laste van huurder komen.

Verhuurder zal huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande, dat verhuurder niet verplicht is huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.

Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken, die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, ontstaan aan de persoon van de huurder en/of zijn huisgenoten danwel aan zaken toebehorend aan huurder en/of zijn huisgenoten, als gevolg van gehele of gedeeltelijke instorting van het gehuurde alsmede als gevolg van gebreken aan het gehuurde, de installaties en apparatuur daaronder begrepen. Huurder kan van verhuurder geen vergoeding eisen wegens verminderd huurgenot tengevolge van gebreken van het gehuurde of stagnaties in apparatuur en installaties e.d., behalve voor zover verhuurder nalatig is geweest tot reparatie binnen redelijke termijn. Verhuurder is verplicht tot vroegtijdig overleg met huurder in alle zaken waarbij veranderingen in het woongenot van de huurder kunnen optreden.

Verplichtingen van de huurder

Artikel 4

Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten in gelijke maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling voldoen door storting/overschrijving op girorekening 54.55.53 ten name van Woonstichting Vooruitgang.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Het door huurder verschuldigde bedrag wegens leveringen, verstrekte diensten en/of bijkomende voorzieningen kan door de verhuurder op grond van redelijke calculatie en met inachtneming van de goede trouw worden gewijzigd. Jaarlijks zal door verhuurder een overzicht worden verstrekt van de kosten van bijkomende leveringen en diensten. Een verschil tussen gedane betaling wegens leveringen, diensten en voorzieningen en de werkelijke kosten te dezer zake dient uiterlijk op 1 juni van het volgend jaar te zijn vereffend.

Artikel 5

Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig zijn bestemming als een goed huurder ten genoegen van verhuurder te bewonen en te gebruiken. Het is de huurder zonder toestemming van de verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

Huurder is evenwel gerechtigd een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, mits hijzelf het gehuurde als hoofdverblijf blijft bewonen.

Huurder zal omwonenden geen hinder of overlast bezorgen.

Indien het gehuurde een flatwoning betreft heeft de huurder een sleutel van de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten en is hij verplicht ervoor zorg te dragen dat deze deuren steeds gesloten zijn, zodat onbevoegden zich geen toegang kunnen verschaffen tot deze ruimten.

De gemeenschappelijke ruimten en eventueel het souterrain mogen niet als bergplaats, rijwielstalling of kinderspeelplaats worden gebruikt.

Indien het gehuurde een flatwoning betreft waarbij zich een gemeenschappelijke ruimte bevindt, dan dienen de betrokken huurders onderling het schoonhouden van de ruimte te verzorgen.

Huurder is gehouden op de cementafdekvloeren en/of betonvloeren in flats of gestapelde woningen, hetzij zachte vloerbedekking, hetzij een zacht verende onderlaag aan te brengen. Indien het gehuurde is voorzien van een mechanische ventilatie dan dient de bijbehorende motor constant in werking te zijn in minimaal de laagste stand, waarbij alle ruimten, waarvoor deze mechanische ventilatie geldt, in open verbinding met elkaar dienen te blijven.

Artikel 6

Voor rekening van huurder komen het schoonhouden van de woning alsmede de geringe en dagelijkse reparaties overeenkomstig de wet en volgens plaatselijk gebruik.

Onderhoudswerkzaamheden, die voor rekening van de verhuurder komen dienen schriftelijk door huurder te worden gemeld op de daartoe vanwege verhuurder ter beschikking te stellen formulieren.

Urgente klachten zoals storingen aan de centrale verwarming, lekkages, en dergelijke kunnen telefonisch worden gemeld.

Onverminderd het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek artikel 7.4 lid 217 worden als geringe en dagelijkse reparaties aangemerkt:

het witten en/of sausen van muren en plafonds;

het behangen van muren, alsmede het binnenschilderwerk van de kozijnen, ramen, deuren en dergelijke;

het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis tenzij via de verhuurder een glasverzekering is afgesloten en het vervangen van gebroken of beschadigde spiegels;

het repareren dan wel vervangen van hang- en sluitwerk, kranen, w.c.-sokken, schakelaars, contactdozen, deurbel en dergelijke;

het schoonhouden dan wel ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen riolen, putten, dakgoten, en dergelijke;

de aanleg en het onderhoud van de tuin behorende bij eengezinswoningen en begane grondwoningen bij gestapelde bouw;

het onderhouden dan wel ophogen van terras en tegelpaden bij eengezinswoningen of begane grondwoningen bij gestapelde bouw, waarbij het benodigde zand door de verhuurder wordt verstrekt. Het terras en de tegelpaden dienen wel vanwege de verhuurder gelegd te zijn bij de aanvang van de exploitatieperiode van de woning;

het onderhoud en het eventueel opnieuw plaatsen van de door huurder(s) geplaatste erfafscheidingen;

het jaarlijks vegen van schoorstenen en naar behoefte de be- en ontluchtingskanalen;

het herstel van de c.v. installatie in geval van bevriezing en/of oneigenlijk gebruik, alsmede het ontluchten en bijvullen van de installatie;

het onderhouden en vervangen van de stopkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleiding bij sterk vriezend weer;

alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van aanwijsbare schuld (opzet, nalatigheid of onachtzaamheid) van de huurder, dan wel volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn;

Alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zullen door huurder vakkundig worden uitgevoerd, met inachtneming van ter zake door de overheid of door bevoegde instanties gegeven of te geven voorschriften en/of aanwijzingen.

Alle vervangingen dienen te worden uitgevoerd met materialen van ten minste dezelfde of gelijkwaardige kwaliteit en uitvoering.

Voor alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die door of vanwege de huurder worden verricht, en waarbij de verhuurder zal worden aangesproken voor de gehele of gedeeltelijke kosten, dient vooraf met de verhuurder overleg te worden gepleegd.

Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder zal er geen verrekening plaatsvinden en kan verhuurder ook niet op andere wijze voor deze kosten worden aangesproken.

Huurder is aansprakelijk voor schade, die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht, tenzij de schade buiten zijn schuld is ontstaan. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen, die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

Artikel 7

Indien huurder aan het gehuurde veranderingen wil aanbrengen zal hij daarvoor schriftelijk toestemming dienen te hebben van verhuurder.

Onder het aanbrengen wordt niet alleen verstaan aan-, bij of verbouwen en wegbreken maar ook het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke en het plaatsen van antennes of zendmasten en dergelijke op-, aan-, of bij het gehuurde;

Verhuurder is verplicht toe te stemmen in door huurder gewenste en aan te brengen veranderingen, indien deze:

voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen;

de verhuurbaarheid van het gehuurde of naastliggende woningen ongewijzigd laat dan wel verbetert;

doeltreffend woningbeheer niet bemoeilijken.

Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het betreden of het doen betreden van het dak van het gehuurde.

Aan bedoelde toestemming(en) kan verhuurder voorwaarden verbinden.

Veranderingen, die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen op aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.

Indien een voortuin tot het gehuurde behoort mag deze tuin niet anders worden ingericht dan als een siertuin en beplant met heesters, gras en bloemgewas.

Artikel 8

Huurder zal verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren en zal door verhuurder daartoe aangewezen functionarissen na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

Bedoelde bezoeken zullen, onvoorziene omstandigheden voorbehouden, van tevoren worden aangekondigd en slechts worden afgelegd op werkdagen tussen 08.00 en 16.30 uur.

Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden aan het gehuurde, die niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, gedogen.

Huurder zal personen, die door verhuurder met de werkzaamheden aan het gehuurde zijn belast, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.

Verhuurder zal huurder zo mogelijk vooraf doen weten wanneer bepaalde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

Huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij deze werkzaamheden langer dan veertig dagen duren en daardoor het huurgenot ernstig wordt belemmerd.

Medehuuderschap

Artikel 9

Het medehuuderschap bij niet-gehuwd samenwonen dient schriftelijk door huurder en kandidaatmedehuurder te worden aangevraagd bij verhuurder.

De verhuurder zal het medehuuderschap slechts dan erkennen, indien: de kandidaatmedehuurder tenminste twee jaar zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, en de kandidaatmedehuurder vanuit financieel oogpunt voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst, en niet via deze weg wordt beoogd de medehuurder op korte termijn huurder te laten worden.

Het medehuuderschap vervalt zodra de medehuurder niet langer zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde. Bij beëindiging van de overeenkomst ten aanzien van de huurder, wordt de medehuurder van rechtswege huurder. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin zet de persoon de overeenkomst met de huurder slechts voort indien hij: op grond van het bepaalde in het tweede lid medehuurder is geworden en binnen twee maanden na het einde van de huurovereenkomst met de huurder een op zijn naam gestelde woonvergunning aan verhuurder kan overleggen, zolang de woonruimtetwet 1947 voor de gemeente Sassenheim van toepassing blijft.

In gebreke zijn van huurder

Artikel 10

Indien de huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet, de huurovereenkomst en/of dit reglement op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurder voortvloeiende kosten, die reeds nu vooralsnog geficeerd worden op tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom, voor rekening van huurder. Vanaf de dag dat huurder door verhuurder in gebreke zal worden gesteld is huurder over de verschuldigde hoofdsom de wettelijke verdragingsrente verschuldigd.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 11

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt door de verhuurder bij aangetekende brief of deurwaarderexploit.

De door huurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt één maand.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt van de zijde van de huurder per brief.

Is het gehuurde verhuurd aan meerdere personen dan dienen deze meerdere personen gelijktijdig de huur op te zeggen.

De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.

Bij de opzegging van de huurovereenkomst van de woning eindigt tevens de eventueel afgesloten huurovereenkomst voor een garage, die bij de woning hoort.

Verhuurder zal in de aangetekende brief, waarbij hij de huurovereenkomst opzegt, de reden(en) van de opzegging en de datum van ontruiming vermelden.

Na opzegging van de huur door huurder is de huurder verplicht het gehuurde op werkdagen ter bezichtiging van verhuurder en kandidaathuurders te stellen.

Oplevering van het gehuurde

Artikel 12

Bij het einde van de huur, is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en in de toestand, waarin hij het gehuurde met de daarin aanwezige installaties, voorzieningen en eventuele inventaris bij de aanvang der huur heeft aanvaard, onder overgifte der sleutels, aan verhuurder op te leveren.

Ten aanzien van de in het gehuurde aangebrachte veranderingen geldt het bepaalde in artikel 7 van dit huurreglement.

Huurder is aansprakelijk voor alle schade, die verhuurder lijdt ten gevolge van het niet voldoen aan zijn verplichtingen.

Huurder zal de sleutels, die behoren bij de buitendeuren en berging op de dag van de eindinspectie aan de inspecteur overhandigen.

Verhuurder heeft het recht alle goederen, die na de ontruiming door huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten, op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de volgende huurder de goederen heeft overgenomen.

Aldus vastgesteld door het
bestuur van Woonstichting Vooruitgang te Sassenheim