

Huurreglement



Artikel 11: Contractkosten en overige lasten

- 11.1 Voor rekening van de huurder zijn de kosten van registratie, alsmede alle kosten, door welke oorzaak ook ontstaan, waartoe dit contract nu of later aanleiding geeft.
- 11.2 De belastingen, verschuldigd voor zaken welke door huurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van huurder, ook indien de aanslag op naam van verhuurder wordt gesteld.
- 11.3 De kosten voor het gebruik van gas, water en elektriciteit, alsmede eventuele meterhuur zijn voor rekening van huurder. Alle boeten of schaden, verband houdende met deze leveringen zijn voor rekening van huurder. Verhuurder is tot geen vergoeding of schadeloosstelling gehouden, wanneer de levering van gas, water en/of elektriciteit belemmerd of verhinderd mocht worden of indien aan of door de leidingen enige schade mocht ontstaan.

Artikel 12: Oplevering van het gehuurde

- 12.1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder opleveren, tenzij anders overeengekomen.
- 12.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 6 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 7 aansprakelijk is heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 8 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vierde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
- 12.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
 - verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen, die zonder toestemming zijn aangebracht of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.3 door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen
 - onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig de opnamestaat bij aanvang van de huur bevond.

- 12.4 Huurder zal de sleutels die behoren bij de buitendeur(en) uiterlijk op de dag van de oplevering aan verhuurder afgeven.
- 12.5 Verhuurder heeft het recht alle zaken die zich na de oplevering nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Controle gehuurde

- 12.6 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder komen. Op verhuurder rust geen bewaarplicht ten aanzien van achtergelaten zaken of goederen.

- 12.6 Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 12.7 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid voor datum oplevering in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- 12.8 Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

Artikel 13: De waarborgsom

- 13.1 Bij het aangaan van deze overeenkomst betaalt huurder aan verhuurder een waarborgsom, dienend tot verhaal voor verhuurder, wanneer huurder bij beëindiging van de huurovereenkomst in gebreke blijkt te zijn ten aanzien van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.
- 13.2 Over de gestorte waarborgsom zal rente worden vergoed. De hoogte van het te vergoeden rentepercentage zal gelijk zijn aan het rentepercentage voor direct opvraagbare spaartegoeden van de ING en zoals dat geldt aan het begin van iedere maand. Afrekening van waarborgsom(men) zal binnen twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst geschieden onder aftrek van hetgeen verhuurder eventueel van huurder te vorderen heeft.

Artikel 14: Overige bepalingen

- 14.1 Indien een deel van de overeenkomst of van dit huurreglement vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 14.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Ons Huis

Waterloseweg 3
Postbus 24
7300 AA Apeldoorn
T (055) 526 25 00
F (055) 526 25 99

Nieuwstad 38
7201 NR Zutphen
T (0575) 58 23 10
F (0575) 58 23 19

E welkom@onshuisapeldoorn.nl
I www.onshuisapeldoorn.nl

april 2011

Artikel 1: Algemeen

- 1.1 Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 1.2 In alle gevallen, waarin de huurovereenkomst, dit reglement en de wet niet voorzien, beslist de verhuurder, met inachtneming van het plaatselijk gebruik en de goede trouw.

Artikel 2: Aanvaarding van het gehuurde

- 2.1 Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
- 2.2 Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort, in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen 5 werkdagen na aanvang van de huur, de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

Artikel 3: Huurprijs

- 3.1 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.
- 3.2 Het door de huurder verschuldigde voorschot op de bijkomende kosten kan door verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.
- 3.3 Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een specificatie van de werkelijke kosten van leveringen en diensten en vindt verrekening plaats van het verschil tussen de werkelijke kosten en de als voorschot betaalde bedragen.
- 3.4 Indien in de huurprijs een bedrag is opgenomen als voorschot voor kosten, verbonden aan het stoken van de centrale verwarmingsinstallatie, bestaande uit brandstoffen, vastrecht, stroomverbruik en servicekosten in de ruimste zin, waaronder mede begrepen kunnen zijn eventuele kosten voor warmtemeters, zal - zodra mogelijk - eens per jaar na het stookseizoen door verhuurder, of een door haar aan te wijzen instantie, aan huurder een opgave worden verstrekt van de werkelijke kosten. Het verschil tussen de werkelijke kosten en het betaalde voorschot wordt met de huurder afgerekend op een door verhuurder te bepalen wijze.
- 3.5 Voor kelderboxen van flatwoningen, die op één centrale elektrische meter zijn aangesloten, kan aan de huurder en extra bedrag worden doorberekend voor gebruik stroomkosten van diepvrieskasten en/of andere elektrische apparatuur.
- 3.6 De door huurder verschuldigde som, samengesteld uit huurprijs en bijzondere voorzieningen, dient op een door verhuurder te bepalen wijze op de eerste dag van elke maand bij vooruitbetaling te worden voldaan. Huurder

zal zich bij de betaling, niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking.

- 3.7 Door de enkele overschrijding van één betalingstermijn is de huurder van rechtswege in gebreke. Indien de verhuurder besluit de vordering ter incasso uit handen te geven, zijn alle daaraan verbonden kosten voor rekening van de huurder. Daartoe behoren, onverminderd de vraag of er wel of geen gerechtelijke procedure tegen de verhuurder wordt gestart, de vergoedingen, welke moeten worden betaald aan deurwaarder, overeenkomstig de Algemene Incassovooraarden van de Koninklijke Vereniging van Gerechtsdeurwaarders te Amsterdam, de vergoeding op dezelfde grondslag aan advocaat overeenkomstig het incassotarief van de orde van Advocaten, alsmede de kosten welke deze deurwaarders en/of advocaten bij de uitvoering van een opdracht noodzakelijk moeten maken.

Artikel 4: Verplichtingen van de verhuurder

- 4.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde verrichten, voor zover deze niet volgens dit reglement ten laste van huurder komen.
- 4.2 Verhuurder zal huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen. De verhuurder is niet verplicht is huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
- 4.3 Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle zichtbare en onzichtbare gebreken, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
- 4.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
- 4.5 Verhuurder zal gedurende de huurtijd zonder toestemming van huurder binnenshuis noch buitenshuis veranderingen, aanpassingen of geriefsverbeteringen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden aanbrengen of laten aanbrengen behoudens het gestelde in artikel 9, lid 2. Veranderingen van het gehuurde die uitsluitend bestaan uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

Artikel 5: Het gebruik van het gehuurde door huurder

- 5.1 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woon-

ruimte door huurder en zijn/haar huishouden. Huurder verplicht zich het gehuurde, waarin begrepen alle aanhorigheden, overeenkomstig de bestemming te gebruiken en aan deze bestemming geen wijziging te geven.

5.2 De huurder zal zich registreren als bewoner van het gehuurde in het daartoe door de plaatselijke overheid bijgehouden register. De huurder draagt er zorg voor dat zij die behoren tot zijn huishouding daar ook voor zullen zorg dragen.

5.3 Huurder zal het gehuurde als een goed 'huisvader' gebruiken en onderhouden. Hij zal daarbij de voorschriften van de verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen in acht nemen.

5.4 Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, dan wel als hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan, medebewoners of derden aanwezig in naburige percelen.

5.5 Het bepaalde in leden 1, 2 en 3 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing voor het gebruik door huurder van bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen. De verplichtingen gelden bovendien voor huisgenoten en/of bezoekers van huurder.

5.6 Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Huurder kan na toestemming van verhuurder een gedeelte van het gehuurde onder verhuren of aan derden in gebruik geven, mits hij zelf het gehuurde als hoofdverblijf blijft behouden. Verhuurder kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

5.7 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

Artikel 6: Onderhouds- en reparatieplicht van huurder

6.1 Huurder is verplicht eventueel optredende of voorkomende gebreken in de zin der wet terstond te melden aan de verhuurder.

6.2 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst.

6.3 De volgende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen in ieder geval voor rekening van huurder:

- het witten, sausen, behangen en schilderen in de woning.
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten, spiegels en sanitair.
- het gebruikelijke onderhoud, kleine reparaties en noodzakelijke vervangingen van hang- en sluitwerk, zoekgeraakte en afgebroken sleutels, schakelaars, contactdozen, deurbel, e.d.
- het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, schoorstenen, dakgoten, riolen, putten en dergelijke en het schoonhouden van balkons en galerij.

e. de aanleg en het onderhoud van de tuin, inclusief eventuele terrassen.

f. het gebruikelijke onderhoud van de geiser, voor zover dit niet in strijd is met de bepalingen die de eigenaar van de geiser heeft gesteld.

g. het onderhouden van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer.

h. het verhelpen van kleine scheurtjes in stukadoorswerk.

i. het herstellen van uitgewaaide deuren en ramen.

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

k. bediening, vullen en ontluchten van c.v. installaties (bij woningen aangesloten op een ketelbuis geldt dit niet voor de bediening en vullen). Wanneer bijstand van de verhuurder wordt gevraagd, zal dit aan huurder in rekening worden gebracht.

6.4 Indien ten aanzien van één of meer van de hierboven genoemde werkzaamheden een gemeenschappelijke regeling, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve verzekering of periodieke deelname in een onderling waarborgfonds is of wordt getroffen, is de onderhoudsverplichting van huurders beperkt tot hun periodiek te betalen bijdrage. Deze werkzaamheden zullen in dat geval door of namens verhuurder worden uitgevoerd.

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

6.6 a. Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat tijdens zijn afwezigheid bij vriezend weer de woning vorstvrij wordt gehouden.

b. Het is huurder verboden:

- wijzigingen in en reparatie aan de apparatuur aan te brengen of te verrichten, te doen aanbrengen of te doen verrichten, zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder.
- aangebrachte verzegelingen van de apparatuur te verbreken of te doen verbreken.

Artikel 7: Aansprakelijkheid voor schade

Huurder is aansprakelijk voor iedere schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde wordt toegebracht, tenzij de schade buiten zijn risico is ontstaan. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de inventaris van huurder.

Artikel 8: Het aanbrengen van veranderingen door huurder

8.1 Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te vragen, tenzij het veranderingen of toevoegingen betreft, die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Veranderingen en toevoegingen, waarvoor toestemming van de verhuurder nodig is betreffen onder meer:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;

- het aanbrengen van buitenzonweringen;
- het plaatsen van buitenantennes, zendmasten, e.d.;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking, wandtegels;
- het installeren van cv-installaties, keukens en open haarden.

8.2 Verhuurder zal zijn beslissing en als er geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

8.3 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enz.

8.4 Huurder is verplicht geoorloofde veranderingen bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Ongeoorloofde veranderingen zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

8.5 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is geen vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

8.6 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Huurder is aansprakelijk voor de schade, die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging, die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade, veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

8.7 Huurder behoeft eveneens voorafgaande toestemming van verhuurder voor:

- het houden van dieren die overlast of ongerief kunnen veroorzaken.
- het betreden of het doen betreden van het dak van het gehuurde, tenzij verhuurder toestemming geeft voor het schoonmaken van zogenoemde zakgoten.

8.8 Aan bedoelde toestemmingen kan verhuurder voorwaarden verbinden.

8.9 Huurder zal noch de tuin, of het erf - voor hoe korte tijd ook - bestemmen voor opslag van brandgevaarlijke stoffen, voorwerpen, machines, autowrakken, installaties, e.d., noch in het trappenhuis of andere gemeenschappelijke ruimten, zaken plaatsen, laten plaatsen, dan wel voedsel, afval of andere zaken naar beneden werpen

Artikel 9: Toegang tot het gehuurde en gedoogplicht

9.1 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene voorwaarden en de wet, dan wel in verband met de controle van de staat van het gehuurde en van de zich daarin bevindende technische installaties, dan wel in verband met

mogelijk door de verhuurder uit te voeren werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan centrale voorzieningen of controle van meterstanden en dergelijk, zal de huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten.

9.2 Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geacht onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen. Verhuurder zal huurder zo mogelijk vooraf laten weten wanneer bedoelde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

9.3 Huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij deze werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

9.4 Indien en voor zover van overheidswege aan de verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex, dan wel van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in, op, onder, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. Verhuurder zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex informeren omtrent de in dit artikel bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk die bewonerscommissie daarover overleggen.

Artikel 10: Beëindiging van de huurovereenkomst

10.1 Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Huurder zal aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven.

10.2 De door huurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt een kalendermaand, waarbij inacht genomen dient te worden dat de eindehuurdatum niet op een zaterdag, zondag of een feestdag valt.

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

10.4 Verhuurder zal in de aangetekende brief of exploot, waarbij hij de huurovereenkomst opzegt, de reden(en) van de opzegging vermelden en huurder verzoeken binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mede te delen of hij al dan niet toestemt in de beëindiging van de huurovereenkomst.

10.5 Wanneer verhuurder tegen wil van de huurder de huur opzegt, blijft de huurovereenkomst van kracht totdat de kantonrechter - op verzoek van de verhuurder - de datum voor beëindiging van de huurovereenkomst heeft bepaald.

10.6 Het gehuurde kan gedurende 2 jaar na de datum van ingang van dit huurcontract niet als woningruilobject dienen.

10.7 Huurder is verplicht, als verhuurder na einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.