

HUURREGLEMENT ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
Inclusief algemene huisregels
WONINGBOUWVERENIGING DE SLEUTELS,
hierna te noemen de Sleutels (vastgesteld 27 november 2018)

Rechten en plichten van huurder en de Sleutels

De Sleutels en huurders willen dat de woningen en wijken netjes en veilig zijn. En dat er geen overlast ervaren wordt. Zowel huurders als de Sleutels hebben hierin rechten en plichten. In dit huurreglement zijn deze rechten en plichten vastgelegd: van u, als huurder, en van de Sleutels, als verhuurder. Leest u dit huurreglement goed door.

Voor de leesbaarheid is gekozen voor de term 'huurder'. Uiteraard kan deze zowel mannelijk als vrouwelijk zijn. Indien dit huurreglement van toepassing is op twee of meer personen, dient men overal waar staat 'huurder', dit te lezen als 'huurders'.

Het toepassingsbereik van dit reglement

Artikel 1

Dit huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing is verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van dit huurreglement, dan zijn de bepalingen van de huurovereenkomst leidend. Dit huurreglement geldt bij huurovereenkomsten vanaf 15-11-2011.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1 Huurders op huurovereenkomst

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met respect van elkaars rechten uitoefenen.

2.2 Gezamenlijke huurrechten

De huurprijs en de servicekosten zijn verschuldigd door de hierboven genoemde huurders gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft de andere huurder het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3 Aansprakelijkheid huurprijs

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4 Opzeggen van de huurovereenkomst door alle huurders

Om de overeenkomst ten aanzien van alle huurders te beëindigen, vindt de opzegging plaats aan of door elk van de huurders. Bij meer dan één huurder eindigt de huurovereenkomst slechts door opzegging samen met de andere huurder. Hiervan kan

worden afgeweken indien de Sleutels en de andere huurder hiervoor afzonderlijk schriftelijke toestemming geven.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1 Ingangsdatum

De Sleutels levert het gehuurde op aan huurder op de ingangsdatum van de huur. Dit is op een werkdag, van maandag tot en met vrijdag.

3.2 Beschrijving van woning (en tuin) bij aanvang huur

De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, legt de Sleutels vast in een beschrijving, inclusief foto's van het gehuurde. Ook de eventueel bij de woning behorende tuin wordt in de beschrijving meegenomen.

Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek, waarvan de Sleutels op dat moment op de hoogte is, dan staat dit in de beschrijving van het gehuurde vermeld. Een dergelijk gebrek verhelpt de Sleutels binnen een redelijke termijn. We maken een afspraak over het herstellen van het gebrek.

3.3 Bankgarantie bij vrije sector huurwoning

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst kan de Sleutels aan huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een bankgarantie vragen overeenkomstig een door de Sleutels in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan de Sleutels. Deze bankgarantie geldt mede voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan. De waarborg is geldig tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien geldt deze bankgarantie voor rechtsopvolger(s) van de Sleutels.

3.3.a Verrekening bij vrije sector huurwoning

Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

3.3.b Bankgarantie aangesproken bij vrije sector huurwoning

Ingeval de bankgarantie is aangesproken draagt huurder op eerste verzoek van de Sleutels zorg voor een nieuwe bankgarantie van het volledige bedrag, die voldoet aan het gestelde in 3.3.

Servicekosten

Artikel 4

4.1 Voorschotbedrag

Huurder betaalt maandelijks, in aanvulling op de netto huur en indien van toepassing een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten, inclusief de stookkosten. Dit voorschot is gedeeltelijk gebaseerd op een kostenraming vermeerderd met administratiekosten.

Uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar verstrekt de Sleutels aan

huurder een naar soort uitgesplitst overzicht van de in het voorgaande kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten met vermelding van de wijze waarop deze kosten zijn berekend.

4.2 Afrekening servicekosten

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde servicekosten verrekent de Sleutels met de huurder binnen een maand nadat het onder 4.1 genoemde overzicht aan huurder is verzonden.

4.3 Wijzigingen servicekosten

De Sleutels kan de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende voorschotbedrag wijzigen, als die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten 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 Sleutels dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.

4.4 Ingang van wijziging voorschotbedrag

De Sleutels past het tussen de Sleutels en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag aan met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt, tenzij tussen partijen andere afspraken zijn gemaakt.

De algemene verplichtingen van de Sleutels

Artikel 5

5.1 Gebreken verhelpen

De Sleutels verhelpt op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de Sleutels zijn te verlangen. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van kleine herstellingen (zie bijlage 2) en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder volgens de Sleutels aansprakelijk is op grond van de wet of dit huurreglement.

5.2 Gebreken aan zelf aangebrachte voorzieningen

De Sleutels is in afwijking van artikel 5.1 niet verplicht op verlangen van huurder gebreken te verhelpen wanneer het gebreken betreft aan door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.

5.3 Woongenot

Verhuurder zal gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1 Huur betalen

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door de Sleutels aangegeven wijze.

Bij niet betaling is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn van die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2 Huur betalen bij in gebreke blijven de Sleutels

Huurder beroept zich bij de huurbetaling alleen op enige verrekening voor zover dit is toegestaan volgens artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek: wanneer de Sleutels verzuimt binnen een redelijke termijn gebreken te verhelpen.

6.3 Gebruik gehuurde en hoofdverblijf

Huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden en heeft er zijn hoofdverblijf. Onder hoofdverblijf wordt verstaan dat de woning permanent bewoond moet worden door de huurder. Het is niet toegestaan het gehuurde als pied-à-terre te gebruiken. Hij gebruikt het gehuurde, waaronder inbegrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en zal deze bestemming niet wijzigen.

Onder gemeenschappelijke ruimten worden ruimten verstaan zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.3.a Zolderverdieping

Een zolderverdieping zonder vaste trap mag alleen als bergruimte worden gebruikt.

Om de aard, inrichting of bestemming van de zolderruimte van de woning te wijzigen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst is toestemming nodig van de Sleutels.

Aan een wijziging zijn voorwaarden verbonden. Als de zolderruimte van woningen hieraan niet voldoet of kan voldoen is deze ruimte alleen geschikt om te worden gebruikt als bergruimte en niet geschikt voor enig ander gebruik. Het gebruik van deze zolders als verblijfruimte (slaapkamer, hobbykamer, enz.) is in dergelijke gevallen verboden.

6.4 Onderhoud tuin

Huurder onderhoudt de tuin zodanig dat deze een verzorgde indruk maakt. Huurder is in ieder geval verplicht de werkzaamheden onder "l" van de bijlage bij het besluit kleine herstellingen uit te voeren (zie bijlage 2). Indien bomen en struiken met een huishoudtrap en met een snoeischaar aan een stok (rupsenschaar) te bereiken zijn, houdt de huurder bovendien de boom of struik op deze bereikbare hoogte. Indien op enig moment blijkt dat de boom of struik een grotere hoogte heeft bereikt dan hierboven genoemd, dan wordt de boom of struik tot de oorspronkelijke hoogte teruggesnoeid door de huurder.

6.5 Gemeenschappelijke fietsenberging en scootmobielruimte

In een aantal complexen heeft de huurder de beschikking over een gemeenschappelijke fietsenberging en/of scootmobielruimte. Deze ruimten zijn bedoeld voor het plaatsen van rijwielen, zoals een fiets, scooter, brommer, kinderwagen of scootmobiel. Andere zaken worden hier niet opgeslagen, ook niet als de opslag een tijdelijk karakter heeft.

6.6 Schade voorkomen

Huurder neemt de nodige maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder meldt door welke oorzaak ontstane dan wel dreigende schade.

Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen geldt het gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten.

6.7 Melden van gebreken

Huurder meldt gebreken aan het gehuurde onmiddellijk aan de Sleutels. Tot het gehuurde behoren ook de gemeenschappelijk ruimten. Bij nalatigheid van huurder hierin komt de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder.

6.8 Onderhuur

Het is huurder alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Sleutels toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Huurder dient een verzoek tot toestemming schriftelijk in, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangs- en einddatum van de onderhuurovereenkomst en de reden (bijvoorbeeld studie of werk in het buitenland).

6.8.a Onrechtmatige onderhuur

Wanneer huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van de Sleutels geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven ligt de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden bij de huurder. Tevens geldt bij onrechtmatige onderhuur dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan de Sleutels afdraagt, onverminderd het recht van de Sleutels aanspraak te maken op onderstaande boete.

In geval huurder in strijd handelt met 6.8 is de huurder aan de Sleutels per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete verschuldigd. De boete is gelijk aan driemaal de op dat moment voor de huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag. De Sleutels houdt het recht om de huurovereenkomst te laten ontbinden wegens wanprestatie, en/of schadevergoeding te vorderen.

6.9 Overlast

Huurder draagt ervoor zorg dat omwonenden geen overlast of hinder ondervinden door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten en de directe woonomgeving bevinden.

6.9.a Vloeren

Huurder voorziet het gehuurde van voldoende meubilering en stoffering. Huurder plaatst bij harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat of zeil, een geluiddempende ondergrond van minimaal 10dB, waarbij de zijkanten niet de wanden mogen raken. Voor het leggen van plavuizen vraagt huurder vooraf schriftelijke toestemming.

Indien geluidsoverlast ontstaat, die gerelateerd is aan de vloerbedekking en niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden, is de huurder verplicht zachte vloerbedekking te leggen.

6.9.b Gedrag

Huurder gedraagt zich als goed huurder richting medewerkers van de Sleutels en/of door de Sleutels ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.10 Huisdieren

Huurder mag huisdieren in het gehuurde houden, tenzij de woning daarvoor niet geschikt is en/of dit kan leiden tot overlast. Huurder biedt in of in de nabijheid van het gehuurde of gemeenschappelijke gedeelten geen voedsel aan aan dieren (waaronder o.a. duiven).

6.11 Besluit kleine herstellingen

Alle kleine herstellingen zijn voor rekening van de huurder (zie bijlage bij besluit kleine herstellingen (bijlage 2)).

6.12 Schoonmaken gemeenschappelijke ruimten

De Sleutels verwijst specifiek naar "p" van bijlage 2 (uit 6.11): voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten in het complex waar de woning toe behoort gelden de volgende bepalingen, tenzij anders is bepaald:

- a. Huurders van het complex dragen zorg voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten.
- b. Indien huurders van het complex lid a van dit artikel niet nakomen, schrijft de Sleutels eerst huurders aan met vermelding van de te verwachte schoonmaakkosten. Vervolgens kan de Sleutels besluiten de gemeenschappelijke ruimte(n) te laten reinigen, tegen de genoemde schoonmaakkosten. Deze kosten worden op de betreffende huurders van het complex verhaald.

6.13 Gevaarlijke stoffen

Huurder slaat in het gehuurde geen stoffen op die een verhoging van brand- en ontploffingsgevaar c.q. gevaar voor milieuverontreiniging opleveren.

6.14 Verbod op drugs, waaronder hennep

Huurder kweekt, teelt, droogt, verhandelt in het gehuurde geen hennep en heeft dit ook niet in het gehuurde aanwezig. Ook is geen (hard)drugs aanwezig in het gehuurde. En verricht huurder geen andere activiteiten die op grond van de Opiumwet of nadere regelgeving strafbaar zijn gesteld of worden gesteld.

Indien huurder deze bepaling overtreedt, geldt dat hij alle hiermee in verband staande inkomsten aan de Sleutels afdraagt, onverminderd het recht van de Sleutels aanspraak

te maken op een boete van € 3.500,00.

Overtreding van dit artikel zal altijd leiden tot een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst. Huurder heeft hierbij de mogelijkheid de procedure te voorkomen door de huurovereenkomst op te zeggen.

6.15 Toelaten de Sleutels in woning

Huurder laat de Sleutels toe in het gehuurde, waarbij de Sleutels de datum, het tijdstip en de redenen voorafgaand aan de huurder meedeelt in verband met:

- a. controle door de Sleutels van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van dit huurreglement.
- b. door de Sleutels uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke.

Bij calamiteiten of vermoedens van woonfraude is de Sleutels gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden, bijvoorbeeld bij ernstige lekkage.

Onder de Sleutels wordt in dit lid tevens verstaan: de door of namens de Sleutels aangewezen personen.

6.16 Echtscheiding

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, meldt huurder de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk aan de Sleutels. Dit gebeurt onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft huurder tegenover de Sleutels aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit lid is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder meldt hij dit de Sleutels onmiddellijk schriftelijk.

6.17 Aansluiting op nutsvoorzieningen

Huurder zorgt ervoor dat hij te allen tijde aangesloten is en blijft op de nutsvoorzieningen. Kosten voor heraansluiting zijn voor rekening van de huurder.

Onderhoud voor rekening van huurder

Artikel 7

7.1 Besluit kleine herstellingen

De onderhoudswerkzaamheden genoemd in artikel 7:217 BW en zoals weergegeven in de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen (bijlage 2) zijn voor rekening van huurder.

7.2 Vakkundig onderhoud

Huurder verricht alle door hem te verrichten werkzaamheden vakkundig. Huurder neemt daarbij de door of vanwege de overheid of de Sleutels gegeven voorschriften in acht.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de Sleutels

Artikel 8

8.1 Toestaan dringende werkzaamheden en renovatie

Huurder staat alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen toe, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan. Zie ook artikel 6.15.

- a. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.2 Renovatie door de Sleutels

Indien de Sleutels het gehuurde geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet de Sleutels huurder daartoe een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt in complexen van 10 of meer woningen verondersteld redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder niet met het voorstel instemt én niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de Sleutels, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel is hij toch aan dit voorstel gebonden. Huurder verleent vervolgens alle medewerking bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.3 Tijdstip werkzaamheden

Bedoelde werkzaamheden vinden plaats op werkdagen op een vooraangekondigd of overeengekomen tijdstip, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1 Zelf aangebrachte voorzieningen (zav)

Het staat huurder vrij veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen als deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Behalve als de veranderingen en/of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor de Sleutels of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen, zowel aan de binnen- als buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en de tuin (tenzij het gaat om bloemen, planten en bestrating die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden), vraagt huurder vóóraf schriftelijke toestemming aan de Sleutels. Voor deze aanvraag brengt de Sleutels geen kosten in rekening.

9.2 Voorwaarden zav door de Sleutels

Behalve het onder 9.1 genoemde kan de Sleutels aan de toestemming voorwaarden verbinden. Deze hebben onder andere betrekking op:

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

9.3 Niet voldoen aan voorwaarden

Alle veranderingen of toevoegingen die in strijd met de voorwaarden of zonder schriftelijke toestemming van de Sleutels zijn aangebracht maakt huurder direct, binnen een gestelde termijn, ongedaan op eerste aanzegging van de Sleutels.

9.4 Onderhoud zav

Huurder onderhoudt, verhelpt gebreken en voert herstellingen uit aan de veranderingen of toevoegingen die door hemzelf met schriftelijke toestemming van de Sleutels zijn aangebracht of zijn overgenomen van een vorige huurder. Dit is alleen anders als huurder en de Sleutels schriftelijk anders overeenkomen.

9.5 Verwijderen zav bij einde huur

Huurder verwijdert de verandering of toevoeging aan het einde van de huur altijd, tenzij schriftelijk is overeengekomen dat deze bij het einde van de huur mag blijven zitten. Een door de Sleutels gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

- a. De Sleutels beoordeelt bij einde van de huur of huurder een vergoeding krijgt voor de met toestemming aangebrachte veranderingen of toevoegingen. Dit is alleen van toepassing als de Sleutels wordt verrijkt.

9.6 Schade door zav

Huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door hemzelf is aangebracht. Huurder vrijwaart de Sleutels voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder zelf is aangebracht.

9.7 Schotelantennes

Het is de huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder veranderingen of wijzigingen, van welke aard dan ook, aan te brengen aan de buitenkant van de woning. Hieronder wordt uitdrukkelijk verstaan schotelantennes. Voor schotelantennes zijn voldoende alternatieven om televisieprogramma's in een relevante taal te ontvangen waardoor het plaatsen van een schotelantenne niet nodig is.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1 Huuropzegging

Huuropzegging door huurder geschiedt altijd schriftelijk per aangetekende brief, persoonlijk op het kantoor van de Sleutels of digitaal via het klantenportaal. De Sleutels bevestigt de huuropzegging schriftelijk binnen een week.

10.2 Opzeggen vrije sector door huurder

Indien huurder een woning huurt in de vrije sector heeft huurder in eerste instantie een contract voor de periode van 1 jaar, die vervolgens stilzwijgend wordt verlengd. In dit eerste jaar is opzegging door huurder niet mogelijk.

10.3 Huuropzegging door huurder

Indien 10.2 niet van toepassing is of het eerste jaar is verstreken geldt dat de opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook. Dit kan tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval de opzegging geldt vanaf de eerstvolgende werkdag erna. Huurder neemt een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht. Huurder geeft zijn nieuwe adres schriftelijk aan de Sleutels door.

10.4 Huuropzegging door de Sleutels

Opzegging van de huurovereenkomst door de Sleutels geschiedt schriftelijk per aangetekende brief met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand tot ten hoogste zes maanden, voor elk jaar dat iemand onafgebroken huurder van het gehuurde is geweest. Bij opzegging door de Sleutels eindigt de huurovereenkomst wanneer de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in te stemmen met de beëindiging. Of wanneer de rechter de beëindiging heeft uitgesproken.

10.5 Grond van opzegging

Opzegging door de Sleutels geschiedt slechts op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.6 Bezichtiging na opzegging

Huurder geeft gelegenheid tot bezichtiging aan belangstellenden als de Sleutels na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1 Opleveren gehuurde

Bij het einde van de huurovereenkomst levert huurder het gehuurde op aan de Sleutels onder afgifte van alle sleutels in geheel ontruimde en schone staat. De staat van het gehuurde is conform de beschrijving die bij aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt, behalve waar sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van de Sleutels komt. Voor aangebrachte veranderingen en toevoegingen in het gehuurde door huurder geldt tevens artikel 9.

11.2 Opleveren tuin

Huurder levert de tuin op aan het einde van de huur van de woning in verzorgde staat volgens het besluit kleine herstellingen.

11.3 Voorinspectie

Vóór het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en de Sleutels gezamenlijk het gehuurde. Huurder stelt de Sleutels daartoe in de gelegenheid. Bij die gelegenheid of gelegenheden wordt een inspectierapport gemaakt, waarin is vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen

ontvangen en ondertekenen een exemplaar van het inspectierapport.

11.4 Herstelwerkzaamheden tot einde huur

Huurder krijgt, nadat het inspectierapport is opgemaakt, tot het einde van de huurovereenkomst de tijd de voor zijn rekening komende herstelwerkzaamheden te (laten) verrichten. Huurder krijgt minimaal twee weken de tijd tussen de eerste en tweede inspectie om de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

11.5 Huurder voldoet niet aan verplichtingen

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, is de Sleutels bevoegd alle noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Huurder is hierbij verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade, ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.6 Achtergebleven eigendommen

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken achterlaat, is de Sleutels hiervoor niet verantwoordelijk en is de Sleutels bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op de Sleutels een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering zijn voor rekening van de huurder.

11.6.a Eigendommen overgedragen aan opvolgende huurder

Het in 11.6 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder overdraagt aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan de Sleutels is kennis gegeven.

Schade en aansprakelijkheid

Artikel 12

12.1 Schade aan gehuurde

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, inclusief de buitenzijde, is ontstaan die hem is toe te rekenen doordat hij tekort schiet in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is tegenover de Sleutels op gelijke wijze aansprakelijk voor eigen gedragingen als voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daar bevinden.

12.1.a Onvoorziene schade

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

12.2 Schade door gebreken aan gehuurde

Voor schade die huurder lijdt of voor schade aan zaken als gevolg van zichtbare of

onzichtbare gebreken aan het gehuurde is de Sleutels niet aansprakelijk. Behalve als die schade aan de Sleutels is toe te rekenen of wanneer die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat de Sleutels toen kende of had behoren te kennen of toen aan de huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

12.3 Inboedelverzekering

Huurder sluit een passende inboedelverzekering af en houdt deze in stand.

Geschillen tussen huurder en de Sleutels

Artikel 13

Indien huurder met de Sleutels van mening verschilt over het door de Sleutels gehanteerde beleid of de uitvoering daarvan, kan huurder een klacht indienen bij de Geschillencommissie, conform het reglement van deze Geschillencommissie.

Het in gebreke zijn van huurder en de Sleutels

Artikel 14

14.1 In gebreke zijn

Indien huurder of de Sleutels een verplichting, die volgens de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust, niet nakomt en daardoor de andere partij is gedwongen (buiten)gerechtelijke maatregelen te nemen, zijn de kosten voor de partij die in gebreke is.

14.2 Kosten bij in gebreke zijn

De (buiten)gerechtelijke incassokosten die de ene partij aan de andere partij verschuldigd is op het moment dat de vordering uit handen wordt gegeven bedragen 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 45,-.

De (buiten)gerechtelijke kosten voor overige vorderingen bedragen alle kosten die de Sleutels moet maken.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1 Geldigheid huurreglement

Als een deel van de huurovereenkomst of van dit huurreglement vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen wel geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt als overeengekomen dat wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij dat wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2 Wettelijke bepalingen

In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of huurreglement niet voorziet, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen.

15.3 Energievoorzieningen

Huurder, indien vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie voor het gehuurde, gaat een overeenkomst aan tot individuele levering van energie voor het gehuurde met één of meer energieleveranciers en komt de verplichtingen uit die overeenkomst na. Ook komt de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst voor het gehuurde met de netbeheerder na. Huurder vrijwaart de Sleutels te allen tijde voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers voor het gehuurde.

15.4 Woningen in gedeeld eigendom

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 regels betreffende het gebruik in acht te nemen. Deze zijn bijgesloten bij dit reglement. Tevens leeft huurder de besluiten van de Vereniging van Eigenaars na.

- a. De Sleutels gaat alleen akkoord met voorstellen van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die de verplichtingen van Sleutels en de rechtspositie van huurders niet ondermijnen.
- b. Bij ieder besluit in de VvE vergadering draagt de Sleutels zorg dat de benodigde afstemming met huurders(vertegenwoordiging) van dat complex volgens de geldende afspraken (zoals de Overlegwet) heeft plaatsgevonden

15.5 Wijzigingen beleid

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door de Sleutels gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

15.6 Belastingen en andere heffingen

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

- a. De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- b. Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze verband houden met het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- c. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing, voor zover deze verband houden met het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten.

Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 16

Huurder betaalt aan de Sleutels een onmiddellijk opeisbare boete van € 45,- per kalenderdag, indien hij enige bepaling uit dit huurreglement overtreedt. Zijn verplichting om alsnog overeenkomstig dit huurreglement te handelen blijft van toepassing. Ook blijven de Sleutels' overige rechten op schadevergoeding van toepassing. Deze boete is verschuldigd, zonder rechterlijke tussenkomst, voor elke dag waarin de overtreding voortduurt.

Bijlagen

Bijlage 1: Algemene huisregels voor huurders van de Sleutels

Bijlage 2: Besluit kleine herstellingen, burgerlijk wetboek, boek 7, artikel 240

Bijlage 1

Algemene huisregels voor huurders van de Sleutels

Bewoners doen er alles aan om zo goed mogelijk met elkaar in de woonomgeving samen te leven. Zij hebben verschillende verantwoordelijkheden zoals het schoonmaken van de algemene ruimten en portieken en de woonomgeving netjes te houden. De Sleutels heeft enkele richtlijnen opgesteld die hiertoe bijdragen zoals het gebruik van schotels en het onderhoud van de tuin. Ook de huisregels dragen bij aan een goede woon- en leefomgeving.

Algemeen

- Huurder heeft respect voor medebewoners, het gehuurde, voor de woonomgeving en de leefbaarheid in en om de eigen woning.
- Bewoners houden rekening met elkaar en kunnen elkaar aanspreken op ongewenst gedrag.
- Bewoners sluit een inboedelverzekering af en we raden bewoners aan een WA-verzekering af te sluiten; niet alle schades worden door de verzekeringen van de Sleutels gedekt.

Veiligheid

- De galerijen en portieken zijn er voor iedereen en in het geval van calamiteiten zoals brand is het belangrijk dat ze vrij toegankelijk zijn. Het is dus belangrijk dat er geen obstakels staan zoals fietsen, winkelwagentjes, grofvuil, vuilniszakken e.d.
- Plantenbakken hangen aan de binnenkant van het balkon.

Geluid

- Huurder zorgt ervoor dat er in ieder geval tussen 's avonds 22.00 uur en 's ochtends 08.00 uur geen lawaai meer is voor andere bewoners; dat betekent bijvoorbeeld niet boren, geen harde muziek, en niet timmeren.
- Om te voorkomen dat er teveel lawaai is, dienen harde vloeren zoals plavuizen en parket op een zachte geluiddempende ondergrond geplaatst te worden.

Huisdieren

- Bewoners zorgen ervoor dat hun huisdieren geen overlast veroorzaken.
- Huisdieren maken gebruik van speciaal voor hen bestemde uitlaatplekken buiten de flat of het appartementencomplex.
- Mocht het onverhoopt gebeuren dat de hond of kat zijn behoefte op de galerij, het balkon, de lift of de entreehal doet, maakt de eigenaar het onmiddellijk schoon.
- Honden zijn aangelijnd.

Vervoermiddelen en bergingen

- Fietsen, bromfietsen, motoren en kinderwagens staan in speciaal daarvoor bestemde ruimten en niet op balkons, entreehal, galerijen of corridors.
- Scootmobielen staan in de daarvoor bestemde ruimte indien aanwezig.
- Winkelwagentjes worden bij een winkel gestald of in de daarvoor bestemde rekken.
- De stopcontacten in de bergingen worden gebruikt voor het *incidenteel* gebruik van

gereedschap en niet voor het aansluiten van koel/ diepvrieskasten en andere witgoed apparaten.

Balkon

- Het balkon wordt gebruikt voor het genieten van de buitenomgeving en niet als opslagplaats of als plaats voor het naar beneden gooien van etenswaren en/of sigarettenpeuken.
- Wasgoed hangt aan de binnenzijde van het eigen balkon te drogen indien mogelijk.

Vuilnis

- Huisvuil wordt gedeponeerd op de daarvoor bestemde plekken en op de daarvoor aangewezen dagen.
- Huurder maakt een afspraak met de gemeente om grofvuil op te halen. En hij zet het grofvuil op de daarvoor bestemde plek op de afgesproken tijd.

Bijlage 2

Besluit kleine herstellingen, burgerlijk wetboek, boek 7, artikel 240

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

Als huurder bent u volgens de wettelijke bepalingen zelf verantwoordelijk voor:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten

het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar zijn;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.