



Huurreglement

Boxtel, mei 1990

- het ontfoppen van closefpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers e.d.
- het vegen van de schoorsteen
- het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten
- het schoonhouden van de dakgoten
- de aanleg en het onderhoud van de tuin
- het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren e.d.
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die het gevolg zijn van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder of zijn huisgenoten of die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

3. Huurder zal de in het 2e lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurster zullen worden verricht, vakkundig (doen) uitvoeren en de regels en aanwijzingen terzake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen. Worden deze niet/niet voldoende in acht genomen, dan kan verhuurster bedoelde werkzaamheden op kosten van huurder alsnog vakkundig (laten) uitvoeren.

Artikel 11 - controle en gedoogplicht

1. Huurder zal verhuurster op diens voorafgaand verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op technische en andere gebreken. Bovendien stelt hij de opvolgende huurder in de gelegenheid het gehuurde te bezichtigen.
2. Huurder zal personen die door verhuurster zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legittimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten. Onvoorzlene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
3. Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, aan of bij het gehuurde, alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde, welke niet tot na het einde van de huurtijd kunnen worden uitgesteld, gedogen.
4. Verhuurster is verplicht ervoor te zorgen dat de overlast voor huurder als gevolg van eventuele onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zo veel mogelijk beperkt blijft.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer duren dan een aaneengesloten periode van 40 dagen.

Artikel 12 - woningverbetering

1. Verhuurster zal gedurende de huurtijd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder geen voorzieningen ter verbetering van het woongerief of andere wijzigingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen.
2. Huurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts welgeven indien hij daar een redelijk belang bij heeft en bij het nemen van zijn beslissing rekening houden met de belangen van verhuurster en, indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex woningen, met de belangen van de bewoners van de overige woningen.
3. Huurder verklaart zich bovendien akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze verbeteringen respectievelijk wijzigingen, voorzover deze redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

Artikel 13 - huurderszelfwerkzaamheid

1. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster geen veranderingen in/aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt hier onder meer verstaan:
 - aan-, bij- of verbouwen en wegbreken.
 - het aanbrengen van buitenzonnweringen, luiken e.d.
 - het plaatsen van buitenantennes, zendmasten e.d. en
 - het treffen van isolatievoorzieningen.
2. Verhuurster zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts welgeven te verlenen als de voorgenomen verandering
 - uit bouwtechnisch oogpunt blijvend schade aan het gehuurde kan toebrengen.
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde in gevaar kan brengen.
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling.
 - onrechtmatig is/kan zijn jegens derden in verband met ernstige hinder of overlast en
 - in algemene zin de belangen van verhuurster schaadt.
3. Verhuurster zal haar beslissing schriftelijk en, ingeval geen toestemming wordt verleend, onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
4. Verhuurster kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz. Bij wijze van garantie kan verhuurster van huurder ook een waarborgsom vragen.

5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurster heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij de ongedaanmaking door verhuurster bij het verlenen van haar toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan worden gemaakt. Bij het in gebreke blijven van huurder, na de hiervoor bedoelde aanzegging, kan verhuurster de veranderingen voor rekening van huurder ongedaan (laten) maken.

6. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurster is ter zake geen andere 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.

Artikel 14 - aansprakelijkheid

1. Onder voorbehoud van grove nalatigheid of onachtzaamheid is verhuurster niet aansprakelijk voor schade aan de persoon van de huurder en/of zijn huisgenoten. Dit geldt ook voor schade aan zaken welke aan huurder en/of zijn huisgenoten toebehoren als gevolg van brand, gehele of gedeeltelijke instorting van de woning en/of andere calamiteiten, dan wel gebreken aan het gehuurde, waaronder begrepen installaties en apparatuur.
2. Huurder kan van verhuurster geen vergoeding eisen wegens vernielderd huurgenot als gevolg van gebreken aan het gehuurde dan wel stagnaties in apparatuur en installaties e.d., tenzij verhuurster nalatig is geweest bij het tijdig herstellen van bedoelde gebreken/stagnaties.
3. Huurder is aansprakelijk voor schade welke tijdens de loop van de overeenkomst aan het gehuurde, incl. bijbehorende ruimten en voorzieningen, wordt toegebracht tenzij deze buiten zijn schuld is ontstaan.
4. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

Artikel 15 - beëindiging van de huurovereenkomst

1. Huurder kan de overeenkomst door opzegging per de eerste of vijfde van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploijt.

Artikel 7 - verplichtingen van huurder

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en de kosten van bijkomende leveringen en diensten voor de tiende van iedere maand voldoen door storting op/overschrijving naar het rekeningnummer van verhuurster bij een door deze op te geven bankinstelling.

2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 8 - gebruik van het gehuurde

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.

2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

3. Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster, niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, dan wel aan derden in gebruik te geven.

Artikel 9 - overlastbepaling

1. Huurder zal zich in het gehuurde onthouden van gedragingen waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade c.q. overlast kunnen berokkenen aan (mede) bewoners in de directe woonomgeving.

2. Voorgaande bepaling is eveneens en onverkort van toepassing op het gebruik van de bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen.

3. De verplichting als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel geldt bovendien voor de huisgenoten van de huurder en andere personen voor wie hij aansprakelijk is.

Artikel 10 - onderhouds- en reparatiewerkzaamheden

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder, voor zover deze niet het gevolg zijn van nalatigheid of verregaande onachtzaamheid van verhuurster in verband met haar verplichting tot het verhelpen van gebreken.

2. Tot de werkzaamheden als bedoeld in lid 1 worden gerekend:

- het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.

Artikel 4 - huurprijs

De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de regels en bepalingen welke de huidige wetgeving daarvoor stelt, dan wel toekomstige wetgeving zal stellen.

Artikel 5 - kosten van bijkomende leveringen en diensten

1. Verhuurster verstrekt huurder jaarlijks een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van bijkomende leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.
2. Bedoeld overzicht wordt uiterlijk vier maanden na verloop van het tijdvak waarop het betrekking heeft verstrekt.
3. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen door verhuurster bij deze gelegenheid worden vereffend of verrekend.
4. Het bedrag dat de huurder maandelijks als voorschot voor de kosten van leveringen en diensten moet betalen, kan door verhuurster - met inachtneming van art. 12, lid 5 van de Huurprijzenwet woonruimte - worden gewijzigd wanneer de kostenontwikkeling daartoe aanleiding geeft. In dat geval ontvangt de huurder een overzicht van de berekening die aan de wijziging ten grondslag ligt.

Artikel 6 - verplichtingen van verhuurster

1. Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurogenot door derden.
2. Verhuurster zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van dit reglement door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
3. Verhuurster zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhin- deren of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende zij deze niet bij de aanvang van de huur.
4. Verhuurster 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 verhuurster terzake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
5. Verhuurster zal gedurende de huurtijd zonder toestemming van huurder geen wezenlijke veranderingen aanbrengen in of aan de aard van het gehuurde en de daartoe behorende voorzieningen.

2. Verhuurster kan de huurovereenkomst eveneens bij aangetekende brief of deurwaardersexploijt opzeggen.

Hierbij neemt verhuurster alle wettelijke voorschriften terzake van een rechtsgeldige huuropzegging in acht. De door verhuurster in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

3. De huurovereenkomst kan niet door opzegging door verhuurster worden beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken na de gedane opzegging schriftelijk verklaart met de beëindiging ervan in te stemmen, dan wel de rechter op verzoek van verhuurster de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal zijn beëindigd.
4. Huurder en verhuurster kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe nader te bepalen tijdstip.

Artikel 16 - oplevering van het gehuurde

1. Huurder levert aan het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd op.
 2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 2 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen,
 - veranderingen als bedoeld in artikel 13 conform afspraak met verhuurster, ongedaan zijn gemaakt,
 - door huurder (met toestemming van verhuurster) aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren en
 - huurder alle eventuele schade aan het gehuurde, waarvoor hij op grond van artikel 14 aansprakelijk is (gesteld) heeft hersteld/laten herstellen.
 3. Huurder overhandigt op de dag van de ontruiming de sleutels van de buitendeur(en) aan verhuurster. Ingeval huurder dit verzuimt te doen:
 - is verhuurster gemachtigd zich in het bezit van het gehuurde te stellen en
 - kan huurder aansprakelijk worden gesteld voor verhuurster voortvloeiende kosten/schade.
- NB. Valt het einde van de huurovereenkomst in een weekend, dan dienen de sleutels op de direct daaraan voorafgaande werkdag (= vrijdagmorgen) te worden overhandigd.
4. Verhuurster heeft het recht alle goederen die zich na de sleuteloverhandiging nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij haar bekend is dat de goederen door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Artikel 17 - keuringsrapport

1. Uiterlijk 3 weken voor het einde van de huurovereenkomst keuren huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde en leggen in een rapport vast welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde (weer) in goede staat te brengen.
2. Huurder ontvangt van verhuurster een door beiden ondertekend afschrift van het keuringsrapport.
3. Verhuurster stelt huurder in de gelegenheid om binnen een door verhuurster te bepalen redelijke termijn de in het keuringsrapport overeengekomen herstelwerkzaamheden op vakkundige wijze uit te (laten) voeren.
4. Indien huurder het gehuurde niet conform het keuringsrapport en niet binnen de gestelde redelijke termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurster (na genoegzame ingebrekestelling) gerechtigd de in het keuringsrapport genoemde en overeengekomen herstelwerkzaamheden uit te (laten) voeren en de daarmee gemoelde kosten aan huurder in rekening te brengen.

Artikel 18 - slotbepaling

Alle in deze overeenkomst met behorend reglement vastgestelde wederzijdse rechten en plichten strekken partijen tot wet. Nakoming ervan wordt beheerst door de in het maatschappelijk verkeer gebruikelijke rechtsbeginselen van redelijkheid en billijkheid.

Aldus vastgesteld op 14 december 1989

Het bestuur van
Bouwwerening St. Joseph

de sekretaris,

de voorzitter,

Huurreglement

Artikel 1 - algemeen

1. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin het van toepassing is verklaard.
2. Wijziging van de overeenkomst of dit reglement kan slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Over zaken welke niet zijn vastgelegd in wet, overeenkomst of reglement wordt door het bestuur beslist met inachtneming van het plaatselijk gebruik en de goede trouw.
4. Wijziging van bestaande en/of vaststelling van nieuwe wetgeving terzake van huur en verhuur zal, wanneer deze dwingendrechtelijk van aard is, in afwijking van deze overeenkomst in acht (moeten) worden genomen.

Artikel 2 - levering van het gehuurde

1. Verhuurster zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder leveren.
2. Voor of bij aanvang van de huur zullen huurder en verhuurster gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
 - a. de staat van het gehuurde op dat moment en de daartoe behorende voorzieningen
 - b. de termijn waarbinnen alsmede de wijze waarop geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurster zullen worden verholpen.
3. Voor of bij aanvang van de huur stellen, indien van toepassing, huurder en verhuurster de op het gehuurde betrekking hebbende inventarislijst op.
4. Zowel huurder als verhuurster ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat en de inventarislijst.

Artikel 3 - aanvaarding van het gehuurde

Huurder verklaart het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard, zonder zichtbare gebreken en overeenkomstig de in artikel 2 bedoelde opnamestaat en (eventueel) inventarislijst.