

Standaard Huurreglement

In dit huurreglement wordt verstaan onder:

1. Verhuurder: Stichting Trivire, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Dordrecht aan de Callistolaan 2.
2. Huurder: de persoon of personen waarmee de verhuurder een overeenkomst van huur en verhuur betreffende zelfstandige woonruimte heeft gesloten.
3. Zelfstandige woonruimte: de gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7: 234 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Het gehuurde: de gehuurde woning, inclusief eventuele onroerende aanhorigheden, met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.
5. Medehuurder: de natuurlijke persoon bedoeld in artikelen 7 : 266 en 267 van het Burgerlijk Wetboek.
6. Servicekosten: de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten

Inhoudsopgave

	Pagina
Het toepassingsgebruik van dit reglement (art. 1)	2
Meer dan één huurder (art. 2)	2
De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde (art. 3)	2
Servicekosten (art. 4)	2
De algemene verplichtingen van partijen (art. 5)	3
Gebruik van het gehuurde (art. 6)	4
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder (art. 7)	5
Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder (art. 8)	5
De beëindiging van de huur (art. 9)	6
De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur (art. 10)	6
De aansprakelijkheid van huurder (art. 11)	7
Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder (art. 12)	7
Overige bepalingen (art. 13, 14, 15 en 16)	7
Toepasselijk recht, domiciliekeuze (art. 17)	8
Bijlage 1: Besluit kleine herstellingen	8
Bijlage 2: Thuis- en tuinregels	10

Het toepassingsgebruik 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 die van het Huurreglement, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Afwijkingen van bepalingen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkanders rechten uitoefenen
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.
- 2.3 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen. Verhuurder is op grond van artikel 7:208 BW tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, als het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen.
- 3.2 Voor of bij de aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3 Verhuurder levert, indien van toepassing, tegen kostprijs een standaard naamplaatje waarvan het gebruik is voorgeschreven en brengt dat aan.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten.
 - 4.1.1 De betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot servicekosten belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.
 - 4.1.2 De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening, er vindt derhalve geen verrekening plaats.
 - 4.1.3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst heeft het overzicht als in lid 4.1.2 bedoeld, betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
 - 4.1.4 De verhuurder biedt huurder desverzocht de gelegenheid, na verstrekking van het overzicht bedoeld in lid 4.1.2, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere bescheiden of van afschriften daarvan.

- 4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt, met dien verstande dat elk overzicht slechts eenmaal tot een verhoging mag leiden.
- 4.3 Partijen zijn gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien 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 verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 4.4 Indien het door de huurder verschuldigde voorschotbedrag aanzienlijk hoger is dan de te verwachten servicekosten, kan de Huurcommissie op verzoek van de huurder het voorschotbedrag verlagen tot een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de kosten.

De algemene verplichtingen van partijen

Artikel 5

- 5.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van de huurder komen.
- 5.2 Voor rekening van de huurder komen de kleine herstellingen en het herstel dat nodig is als gevolg van het aantoonbaar niet nakomen van de huurder van een verplichting ingevolge de wet of deze huurovereenkomst. De tekst van het Besluit Kleine Herstellingen ex. artikel BW 7:240, zoals dat heden luidt of in de toekomst zal worden gewijzigd, is als onlosmakelijke bijlage aan dit reglement verbonden (bijlage 1).
- 5.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door de overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 5.4 Als verhuurder ondanks schriftelijke sommatie door de huurder in verzuim blijft met het verhelpen van gebreken, dan kan de huurder het herstel zelf uitvoeren en de kosten daarvan, voor zover deze redelijk zijn, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering te brengen op de huurprijs. Bij dit herstel door de huurder neemt hij de bepalingen in het vorige lid in acht.
- 5.5 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand, of op een nader overeengekomen tijdstip, door betaling van het verschuldigde bedrag, op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 5.6 Vanaf de eerste dag van de maand (of op een ander afgesproken tijdstip) is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 5.7 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens het bepaalde in artikel 5.4.
- 5.8 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 5.9 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder aan derden in gebruik te geven of geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.
- 5.10 Huurder zal ervoor zorgen dat de woning niet door meer mensen wordt bewoond dan door de leden van zijn directe huishouding. Hieronder wordt begrepen de partner in relationele zin met de kinderen van de partner of huurder waarover de partner of huurder het ouderlijk gezag hebben. Het is zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitdrukkelijk niet toegestaan de woning naast de partner met eventuele minderjarige kinderen voorts te delen met kennissen, vrienden en familieleden, als dat tot gevolg heeft dat de woning wordt overbewoond. Er is sprake van overbewoning als er meer mensen in de woning verblijven dan er kamers in de woning beschikbaar zijn. Indien de woning door meer mensen wordt bewoond dan er kamers in de woning zijn en deze personen behoren tot de directe huishouding van de huurder als hierboven genoemd dan heeft huurder de verplichting dit feit te melden bij verhuurder. Huurder is verplicht bij aanvang van de huur verhuurder mede te delen uit hoeveel personen zijn huishouden bestaat. Inwoning, waaronder wordt verstaan het aan derden om niet in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde, is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Verhuurder kan haar toestemming ondermeer laten afhangen van de grootte van de woning, bijzonderheden van de woning, gebleken overlast vanuit het gehuurde en vanuit voormalige adressen van de inwoner en het niet voldaan zijn van verplichtingen van huurder of inwoner aan verhuurder.

- 5.11 Indien de huurder het gehuurde in afwijking van artikel 5.9 en 5.10 geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan, aan derden in bruikleen heeft gegeven of inwoning heeft toegestaan, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. In elk geval zal de door huurder te betalen boete voor het in strijd handelen met deze bepaling, minimaal drie maal de maanduur bedragen.
- 5.12 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. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 5.13 In verband met controle door verhuurder op de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van dit Huurreglement, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde (zo mogelijk op afspraak) toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen. De toe te laten personen moeten zich kunnen legitimeren.

Gebruik van het gehuurde

Artikel 6

- 6.1 Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden geen overlast, schade of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke raambekleding, meubilering en stoffering. In de woning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat die voldoende geluidsdemping heeft om overlast te voorkomen.
- 6.2 Huurder neemt voorschriften en instructies, zoals woonregels, in acht voor:
- 6.2.1 het gebruik van het gehuurde, waaronder begrepen de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken en schoon te houden gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten;
- 6.2.2 het gebruik van het gehuurde en omgeving zoals genoemd in de Thuis- en tuinregels De tekst van de Thuis- en tuinregels, zoals die heden luidt of in de toekomst zal worden gewijzigd, is als onlosmakelijke bijlage aan dit reglement verbonden (bijlage 2);
- 6.2.3 het gebruik van het in het gehuurde aanwezige installaties en materiële voorzieningen.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan:
- 6.3.1 dat huurder de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier-of moestuin dient te gebruiken, zodanig dat deze een verzorgde indruk maakt. Derhalve zal de tuin niet worden gebruikt als opslag en/of stalling van caravans, auto's en andere zaken van welke aard dan ook;
- 6.3.2 dat huurder de gemeenschappelijke ruimten (galerij, portiek en overige gemeenschappelijke ruimten) schoonhoudt en hier geen zaken als fietsen, bromfietsen, huisraad en vuilniszakken plaatst;
- 6.3.3 dat huurder van een andere dan een eengezinswoning, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, geen drooglijnen en droogrekken buiten het balkon of in de gemeenschappelijke ruimten aanbrengt;
- 6.3.4 verhuurder is gerechtigd om door huurder(s) in strijd met dit artikel geplaatste zaken op kosten van huurder(s) te laten verwijderen en vernietigen wanneer huurders deze zaken, na daartoe schriftelijk te zijn gemaand niet zelf binnen redelijke termijn heeft (hebben) verwijderd, zonder dat verhuurder daarvoor aan huurder een vergoeding verschuldigd zal zijn.
- 6.4 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
- 6.5 Het is huurder toegestaan in het gehuurde een beroep, bedrijf of nering uit te oefenen, mits:
- 6.5.1 Huurder vooraf schriftelijk toestemming vraagt aan en verkrijgt van verhuurder én
- 6.5.2 Het wonen van huurder de hoofdbestemming blijft van het gehuurde én
- 6.5.3 De werkzaamheden of daaraan verbonden activiteiten op geen enkele wijze het rustig woongenot van burens en omwonenden schaden én
- 6.5.4 Het geheel voldoet aan alle ter zake van toepassing zijnde overheidsvoorschriften.
- 6.6 Huurder betreedt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen daken of goten.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 7

- 7.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 7.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden, onverlet een eventuele op grond van de wet toe te kennen verhuis- en inrichtingskostenvergoeding en de door de schadeverzekering gedekte schade.
- 7.3 Renovatiewerkzaamheden, waaronder ondermeer wordt verstaan gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, zal huurder gedogen als verhuurder huurder, gelet op wederzijdse belangen, een redelijk voorstel doet.
- 7.4 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na schriftelijke kennisgeving van de huurder 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 hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 7.5 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 8

- 8.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijk toestemming van verhuurder nodig. Verhuurder reageert binnen acht weken na schriftelijk verzoek van huurder.
- 8.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden of de toestemming weigeren als de verandering de verhuurbaarheid schaadt dan wel leidt tot een waardedaling van het gehuurde. De voorwaarden hebben betrekking op:
- Aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - Het voorkomen van schade aan constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - Het onderhoud van de verandering;
 - Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt, waarbij door verhuurder de reden wordt omschreven, waarom de verandering of toevoeging ongedaan moet worden gemaakt. De huurder is tot de ontruiming bevoegd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gehuurde in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de huur redelijkerwijs in goede staat kan worden geacht. De huurder is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de rechter om hem op de voet van de wet de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gehuurde zorg te dragen.
- 8.3 Indien de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de veranderingen. De rechter wijst de vordering in elk geval toe, indien de verhuurder op grond van de wet toestemming had behoren te geven. De rechter zal de vordering toewijzen indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhogen en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 8.4 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van de verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 8.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, verhelpen van gebreken en uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 8.6 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 aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 9

- 9.1 Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder geschiedt schriftelijk, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Als verhuurder op een andere wijze met huurder het einde van de huurovereenkomst wil overeenkomen moet de opzegging met wederzijds goedvinden geschieden: in de praktijk gebeurt dat door een door beide partijen ondertekend opzeggingsformulier.
- 9.2 Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand en maximaal drie maanden in acht te nemen.
- 9.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Verhuurder geeft daarbij gronden uit het Burgerlijk Wetboek aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst onafgebroken heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 9.4 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.
- 9.5 Huurder is verplicht, als verhuurder tot opvolgende verhuur of verkoop van het gehuurde wenst over te gaan, aan door verhuurder aangekondigde belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging. Deze belangstellenden moeten zich kunnen legitimeren.
- 9.6 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor nakoming van alle verplichtingen uit deze overeenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de overeenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 10

- 10.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels aan de verhuurder persoonlijk, geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren. Indien de huurovereenkomst is gesloten op of na 1 augustus 2003 geschiedt de oplevering in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens normale slijtage. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 10.2 Kort na de huuropzegging en bij het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Bij de eerste inspectie zal door verhuurder een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden 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 een exemplaar van dit opnamerapport.
- 10.3 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 voorzieningen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2 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 artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 10.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of uit te doen voeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

- 10.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder, onverminderd het bepaalde in artikel 12. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan de verhuurder is kennis gegeven.
- 10.6 In het geval huurder na het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in gebruik blijft houden of derden daartoe in de gelegenheid stelt, is huurder aan verhuurder een schadeloosstelling verschuldigd gelijk aan de huurprijs. Deze schadeloosstelling laat onverlet het recht van verhuurder op de werkelijk geleden schade en is onverminderd het bepaalde in artikel 12 en artikel 14.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 11

Als tijdens de huurtijd schade aan het gehuurde is ontstaan, doordat huurder een verplichting uit de huurovereenkomst niet juist is nagekomen, dan is huurder voor die schade aansprakelijk. Bij schade door brand en schade aan de buitenzijde moet verhuurder aantonen dat schade door huurder is veroorzaakt. Bij alle andere schade wordt vermoed dat huurder deze heeft veroorzaakt, tenzij hij aantoont dat schade niet aan zijn verzuim te wijten is. Huurder is aansprakelijk voor degenen die hij in de woning heeft toegelaten en voor degenen die zich toegang tot de woning hebben verschaft als gevolg van nalatigheid van huurder.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1 Als een partij kosten moet maken (inbegrepen gerechtelijke kosten, de advocaten- en deurwaarderskosten en de kosten van buitengerechtelijke maatregelen) omdat de andere partij verzuimt een verplichting na te komen die hij heeft op grond van de wet, de huurovereenkomst of dit reglement, dan komen al deze kosten voor rekening van die andere partij.
- 12.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 40,- vermeerderd met het geldende btw-percentages.

Overige bepalingen

Artikel 13

- 13.1 Indien een deel van de overeenkomst of van dit Huurreglement buiten werking wordt verklaard, 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.
- 13.2 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 welke aan huurder zijn verstrekt omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 14

- 14.1 In het geval huurder na schriftelijke sommatie door verhuurder volhardt in de overtreding van enige bepaling uit dit Huurreglement is hij verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 40,- (niveau 2010, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig dit Huurreglement te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 14.2 In het geval verhuurder na schriftelijke sommatie door huurder niet voldoet aan enige bepaling uit deze algemene voorwaarden, geldt het bepaalde in artikel 5.4.

Artikel 15

In het geval huurder en verhuurder van mening blijven verschillen over naleving van deze overeenkomst, kan huurder een uitspraak vragen aan de geschillen(advies)commissie waar verhuurder bij aangesloten is, zoals is vastgelegd in het reglement van die commissie. De uitspraak van de geschillen(advies)commissie geldt voor de verhuurder als gekwalificeerd advies, waar hij uitsluitend schriftelijk, gemotiveerd en op zwaarwegende gronden van af kan wijken.

Artikel 16

Verhuurder zal tenminste voldoen aan de wettelijke plicht tot informatieverstopping aan en overleg met zijn huurders of hun vertegenwoordigers. De met instemming van de centrale huurdervertegenwoordiging vastgestelde wijzigingen van dit Huurreglement zullen in de plaats treden van dit Huurreglement, mits deze ter kennis zijn gebracht van huurder en de huurder een redelijke termijn heeft gekregen hiertegen bezwaar te maken.

Toepasselijk recht, domiciliekeuze

Artikel 17

17.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

17.2 Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie in het kantoor van verhuurder.

Tot deze overeenkomst horen de volgende bijlagen:

- *Bijlage 1: Besluit kleine herstellingen*
- *Bijlage 2: Thuis- en tuinregels*

Bijlagen

Aan dit huurreglement zijn de volgende bijlagen, zoals die luiden bij het aangaan van de huurovereenkomst of later zullen worden gewijzigd, onlosmakelijk verbonden. Alle daarin genoemde bepalingen zijn onverkort van toepassing;

Bijlage 1

BESLUIT KLEINE HERSTELLINGEN

BESLUIT van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen)

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit kleine herstellingen.

Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

- a het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig 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 w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
- scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
 - 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, voorzover 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, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontlichten 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 geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- 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 is;
- 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 geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover 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, voorzover 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.

Bijlage 2 Thuis- en tuinregels

DE THUISREGELS

Samenleven doe je samen

- Leer uw burens kennen: onbekend maakt onbemind.
- Een vriendelijke lach of groet doet wonderen.
- Bespreek ergernissen of problemen en probeer ze samen op te lossen.
- En lukt dat niet, bespreek ze met de sociaal wijkbeheerder of leefbaarheidsconsulent van Trivire.
- Kookluchten ruik je soms goed, vraag eens wat uw burens eten.
- Zorg voor gordijnen of raambekleding, hang geen vuilniszakken of kranten op.

Een schone, nette buurt

- Gooi uw afval in de afvalcontainers.
- Grof vuil haalt Netwerk gratis op: bel 078 622 22 44.
- Zet oud papier pas buiten op de ophaaldag (zie afvalwijzer Netwerk).
- Uw tuin of balkon is geen opslagplaats.
- Verzorg het groen in uw tuin of op uw balkon.
- Laat uw hond uit op de hondenuitlaatplaatsen.
- Etensoverblijfselen trekken ongedierte aan.

De hal, lift en galerij schoon en netjes

- Zet kinderwagens, (brom-)fietsen of huisraad in de berging.
- Breng de winkelwagen terug.
- Houd de lift niet onnodig lang vast.
- Huisdieren doen hun behoefte niet in de lift ... mensen ook niet.
- En heb je een ongelukje, ruim het dan op.
- Roken mag niet in de lift.
- Sluit de galerijdeur.

Overlast aan de burens

- Muziek aan mag best, maar de burens hoeven het niet te horen.
- Elektrische apparaten maken herrie, hebben de burens er last van? Vraag het ze.
- Klussen in huis hoort erbij. Boren en timmeren kan overdag maar gun je burens ook een dagje rust.
- Afzuigkappen en droogtrommels ontregelen het mechanische ventilatiesysteem waardoor in andere woningen de vieze luchtjes blijven hangen.
- Kinderen moeten lekker kunnen spelen. Maar spelen op de galerij of in de hal geeft (geluids-)overlast voor de burens.
- Sleutelen aan brommer of auto maakt veel geluid en geeft overlast.
- Harde vloerbedekking kan geluidsoverlast geven, zorg voor een goed isolerende vloer of kies voor zachte vloerbedekking.

Veiligheid

- Fietsen, kinderwagens, winkelwagens en andere obstakels op galerijen en in hallen kunnen levensgevaarlijk zijn, mensen struikelen er over en hulpverleners kunnen er niet door.
- Zorg dat trappenhuis of brandgangen vrij blijven.
- Doe via de intercom de deur niet open voor mensen die u niet kent.
- Oud papier of post in de hallen zijn brandgevaarlijk.

DE TUINREGELS

Eerste bewoner

Na de oplevering van de nieuwe woning zorgt de eerste bewoner ervoor dat de tuin wordt geëgaliseerd en met tuinaarde opgehoogd, erfafscheidingen krijgt en wordt aangelegd.

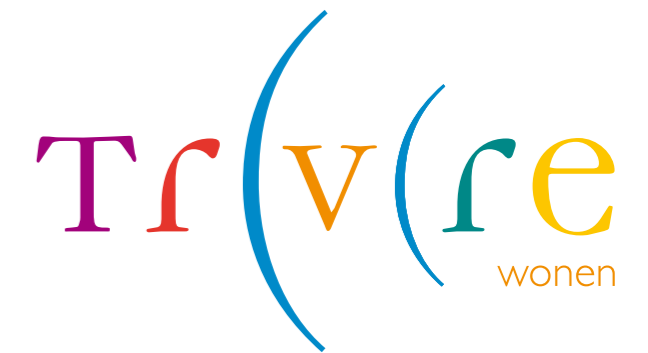
Alle bewoners

Voor alle bewoners geldt dat zij de tuin onderhouden door:

- regelmatig het gras te maaien
- het onkruid te verwijderen in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen
- gebroken tegels te vervangen
- regelmatig de heggen, hagen en opschietende bomen te snoeien
- beplanting die dood is gegaan te vervangen
- te zorgen dat de erfafscheiding recht staat en kapotte planken of delen te vervangen
- gebeitste of geverfde erfafscheidingen regelmatig te onderhouden
- (zwerf-)vuil te verwijderen
- de tuin niet als opslagplaats te gebruiken.

Het balkon

- Een verzorgd balkon is prettig voor u zelf maar ook voor uw burens. Regelmatig schoonmaken is belangrijk. Vuil trekt nu eenmaal ongedierte aan.
- Verzorg uw planten op het balkon of aan de reling.
- Hang geen plantenbakken aan de buitenkant van uw balkon.
- Veeg regelmatig uw balkon.
- Zet geen huisvuil op uw balkon.
- Uw balkon is geen opslagruimte.



Huurreglement

Nog vragen?

Heeft u nog vragen? Bel ons via telefoonnummer 078 633 16 00. Of stuur een e-mail naar wonen@trivire.nl. U kunt ook langskomen. U vindt ons kantoor aan de Callistolaan 2 in Dordrecht, vlakbij winkelcentrum Sterrenburg. Trivire is op werkdagen geopend van 08.00 tot 17.00 uur.

04/2010



Callistolaan 2
Postbus 8008
3301 CA Dordrecht

T 078 633 16 00

wonen@trivire.nl
www.trivire.nl



Onze dienstverlening voldoet aan de normen van het KWH-Huurlabel

