

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

In dit huurreglement zijn de rechten en plichten geregeld van u, als huurder, en van GoedeStede, als verhuurder. Leest u dit huurreglement goed door, want volgens de wet bent u op de hoogte van de inhoud ervan nu u het reglement heeft ontvangen. De *schuin* gedrukte zinnen zijn een vereenvoudigde samenvatting van de artikelen. U kunt aan deze zinnen geen rechten ontleen. Voor de leesbaarheid is gekozen voor de term 'huurder'. Uiteraard kan deze zowel mannelijk als vrouwelijk zijn. Als deze overeenkomst van toepassing is voor de verhuur van twee of meer niet met elkaar gehuwde personen, moet u overals waar 'huurder' staat, dit lezen als 'huurders'.

Artikel 1 Huurreglement hoort bij huurovereenkomst

Het huurreglement en de huurovereenkomst zijn één geheel.

1. Dit huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst waarop het van toepassing is verklaard.
2. Als er in het huurreglement iets staat dat strijdig is met iets dat in de huurovereenkomst staat, dan geldt dat ten aanzien van die bepaling de huurovereenkomst voorgaat.

Artikel 2 Meer dan één huurder

Als u samen met iemand de huurovereenkomst hebt ondertekend, dan moet u ook samen de huur opzeggen, tenzij de verhuurder met een individuele opzegging instemt.

1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de bijkomende kosten zullen slechts enkelvoudig verschuldigd zijn.
3. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs, de bijkomende kosten en voor alle verplichtingen welke voor hen uit deze huurovereenkomst of uit de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Iemand die samen met één of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Dat geldt ook zolang verhuurder niet schriftelijk heeft toegestemd in beëindiging van de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder(s) die de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

GoedeStede zal het gehuurde aan u leveren op het afgesproken tijdstip, tenzij dit door onvoorziene omstandigheden niet mogelijk is. De toestand van de woning wordt beschreven voordat u er gaat wonen. Er wordt dan een beschrijving (de opnamestaat) gemaakt waarin de toestand van de woning op dat moment wordt beschreven. Met deze beschrijving is vast te stellen hoe u uw woning aan het einde van de huur moet opleveren. Gebreken aan de woning meldt u zo snel mogelijk nadat de huur is ingegaan.

1. Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. In het geval onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat verhuurder het gehuurde niet op het overeengekomen tijdstip aan huurder kan opleveren is verhuurder slechts gehouden onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.
3. Stelt verhuurder het gehuurde niet tijdig aan de huurder ter beschikking ten gevolge van een van de in het vorige lid genoemde omstandigheden, dan is de huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd.
4. Vóór of bij de aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

'beschrijving van het gehuurde' opgemaakt. In deze opnamestaat is vastgelegd:

- de staat van het gehuurde;
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder worden verholpen.
5. Mochten er, ondanks de inspectie, door de huurder zichtbare gebreken worden geconstateerd die niet in de opnamestaat zijn vermeld, dan is de huurder verplicht deze gebreken binnen vier weken na het begin van de huur schriftelijk bij de verhuurder te melden.
 6. Wanneer binnen de termijn van vier weken na aanvang van de huur geen zichtbare gebreken door de huurder zijn gemeld, zal het gestelde in de opnamestaat tussen partijen onherroepelijk gelden.
 7. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig het gestelde in de opnamestaat.
 8. Huurder kan bij het aangaan van de huurovereenkomst bepaalde roerende zaken van de vorige bewoner overnemen. Technische gebreken kunnen niet overgenomen worden. Verhuurder is uitdrukkelijk geen partij bij de overeenkomst tussen huurder en de vorige bewoner ter zake eventuele overname van roerende of overige zaken en verhuurder aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid. Indien er geen definitieve huurder bekend is bij de eindinspectie moet de woning ontruimd, leeg en in oorspronkelijke staat opgeleverd worden.

Artikel 4 Huurprijs

U moet de huur vóór de eerste dag van de maand betalen. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast. De nieuwe huurprijs komt dan in de plaats van de oude huurprijs. Als u denkt geld tegoed te hebben van GoedeStede, mag u dat niet van de huur aftrekken.

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten bij vooruitbetaling voor de eerste dag van de maand waarvoor de huur is verschuldigd, voldoen door storting of overschrijving op één van de rekeningen van GoedeStede.
2. De kale huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd volgens de wettelijk bepaalde wijze.
3. Bij de huurbetaling kan de huurder zich niet beroepen op enige korting en/of schuldvergelijking.

Artikel 5 Bijkomende leveringen en diensten

De bijkomende kosten betaalt u voor de aanvullende leveringen en diensten. Jaarlijks volgt een afrekening, waarbij het verschil wordt verrekend.

1. De leveringen en diensten worden onderscheiden naar vaste vergoedingen en voorschotten.
2. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan de huurder een specificatie van de werkelijke kosten van leveringen en diensten. Bij verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten vindt verrekening plaats. Met betrekking tot de bijkomende leveringen en diensten, waarvoor een vaste vergoeding wordt berekend, vindt geen jaarlijkse verrekening plaats. De hoogte van deze vaste vergoedingen wordt jaarlijks door de verhuurder vastgesteld.
3. Verhuurder kan op grond van een redelijke berekening het maandelijkse voorschotbedrag van de kosten van leveringen en diensten herzien met ingang van de eerste maand nadat een gespecificeerd overzicht is verstrekt.
4. Huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten en het daarbij behorende voorschot-bedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders met de wijziging heeft ingestemd.

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

5. In het geval als bedoeld in artikel 5 lid 4 verklaart de huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten en het voorschotbedrag. De wijziging gaat in op de eerste van de maand volgend op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.
6. Huurder verplicht zich ingaande de huurovereenkomst deel te nemen in de door verhuurder te verzorgen en af te sluiten collectieve glasverzekering en riool- en dakgootverzekering (vaste vergoeding). Verhuurder zorgt voor een goede kwaliteit van deze gemeenschappelijke regeling en een voor huurder gunstige premiehoogte. De premies van de verzekering dienen door de huurder gelijktijdig met de huurprijs te worden betaald.

Artikel 6 Verplichtingen van de verhuurder

GoedeStede zal:

- *al het noodzakelijk onderhoud verrichten (behalve die zaken die volgens de wet, de huurovereenkomst en het huurreglement voor rekening van huurder zijn) en gebreken in principe herstellen. GoedeStede is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken (bijv. waterschade, brand). Daarvoor moet u zich verzekeren;*
 - *niet zonder goede reden iets aan de woning willen veranderen. Als u bezwaar maakt, zal GoedeStede dit uiteraard meewegen in haar beslissing.*
1. Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van kleine herstellingen en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.
 2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van genoemde gebreken. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van stagnaties in installatie die tot het gehuurde behoren tenzij verhuurder grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
 3. Verhuurder is bevoegd het gehuurde zowel binnenshuis als buitenshuis te veranderen, tenzij de huurder hiertegen bezwaar maakt en hij bij dit bezwaar een redelijk belang heeft dat, alle omstandigheden in aanmerking genomen, zwaarder weegt dan de belangen die verhuurder en, indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van woningen, de bewoners van die overige woningen hebben bij de door verhuurder beoogde verandering.
 4. Verhuurder verschaft huurder gedurende de huurperiode het genot van het gehuurde. Verhuurder is in beginsel aansprakelijk voor verstoring van het huurgenot door omwonenden, indien de overlastveroorzakende omwonende huurder is en verhuurder daartegen geen of onvoldoende maatregelen heeft getroffen. Indien de overlast veroorzakende omwonende geen huurder is, is verhuurder voor het veroorzaken van die overlast niet aansprakelijk.

Artikel 7 Verplichtingen van de huurder

U bent verplicht de woning als een 'goede huurder' te bewonen. Dat houdt onder andere in dat u:

- *de woning zelf bewoont en van huisraad voorziet;*
- *de woning niet aan anderen onderverhuurt of anderen laat inwonen;*
- *geen overlast veroorzaakt;*
- *geen huisdieren houdt die overlast geven;*
- *de tuin onderhoudt;*
- *de tuin/trappenhuizen/portalen/galerijen niet vuil maakt (zoals graffiti);*
- *in en om de woning geen sleutel- en sloopactiviteiten verricht;*
- *niet op het dak komt;*
- *zonder toestemming geen schotelantenne of zonnesherm aan het gehuurde mag aanbrengen;*
- *zich onthoudt van het uitoefenen van bedrijfsmatige en/of onwettige activiteiten.*

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

Om te kunnen controleren of u zich aan de verplichtingen uit het huurreglement houdt, laat u een vertegenwoordiger van GoedeStede na legitimatie binnen. Ook u kunt zich legitimeren.

1. Huurder gebruikt het gehuurde uitsluitend als zelfstandige woonruimte en onderhoudt het gehuurde zoals een goed huurder betaamt, met inachtneming van de op hem rustende verplichtingen uit de wet, het reglement en het gebruik. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de met overige huurders gezamenlijk te gebruiken gemeenschappelijke voorzieningen, mits aanwezig, overeenkomstig de bestemming gebruiken en hieraan niets wijzigen.
2. Huurder zal het gehuurde niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GoedeStede gebruiken of laten gebruiken voor het uitoefenen of het doen uitoefenen van een beroep of bedrijf.
3. Huurder zal zich in of nabij het gehuurde onthouden van bedrijfsmatige activiteiten met betrekking tot hennep of enige andere plant of narcoticum welke voorkomt in de Opiumwet en/of op de bij deze wet behorende lijsten.
4. Het is huurder verboden in en bij het gehuurde, waaronder tevens wordt verstaan schuren, kelderboxen en dergelijke, alsmede eventueel de bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten en de buitenruimten, hennep te kweken (in de ruimste zin van het woord), te houden en/of te verhandelen (eveneens in de ruimste zin van het woord). Dit geldt ook voor enige andere plant of narcoticum welke voorkomt in de Opiumwet en/of op de bij deze wet behorende lijsten.
5. Huurder zal in het gehuurde zijn hoofverblijf hebben en hij is verplicht om het gehuurde daadwerkelijk zelf te gebruiken. Een onafgebroken afwezigheid van langer dan twee maanden dient de huurder aan de verhuurder vooraf mee te delen. Tevens dient hij in dat geval aan verhuurder te laten weten wie voor hem gedurende zijn afwezigheid als zaakwaarnemer, voor zover het deze overeenkomst betreft, zal optreden.
6. Huurder is verplicht zich bij aanvang van de huur in te laten schrijven en gedurende de gehele huurperiode ingeschreven te blijven in de registers van de burgerlijke stand van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen. Deze verplichting geldt ook voor de medehuurlers en gezinsleden of huisgenoten van de huurder.
7. Huurder voorziet het gehuurde van behoorlijke meubilering en stoffering. In een etagewoning moet de vloer(bedekking) voldoende geluiddempend zijn zodat omwonenden geen overlast ondervinden. De vloer moet zwevend en vrij van de wanden zijn gelegd en voorzien zijn van een isolerende ondervloer. Een harde vloerbedekking zoals plavuizen, woongrind, natuursteen, parket of houten vloer is in een etagewoning niet toegestaan.
8. Huurder sluit de woning aan op de gebruikelijke nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) en houdt de woning aangesloten gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst.
9. Huurder sluit voor het gehuurde een inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af en houdt deze in stand gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst.
10. Huurder zal het gehuurde zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet geheel of gedeeltelijk, hetzij kosteloos, hetzij tegen betaling, in huur of gebruik afstaan aan een ander. Toestemming dient schriftelijk en vooraf van verhuurder te zijn verkregen. In geval van ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder om aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 lid 3 van het huurreglement.
11. Huurder dient er voor zorg te dragen dat burens of derden geen overlast of hinder ondervinden, in welke vorm dan ook, die wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in of bij het gehuurde bevinden, of zaken waarvoor huurder wettelijk aansprakelijk is.
12. Onder het gedrag uit het vorige lid vallen in ieder geval: het veroorzaken van lawaai, het uiten van intimidaties of bedreigingen, het veroorzaken van stankoverlast, dan wel het vervuilen van het gehuurde of algemene ruimten.

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

13. Huurder is zonder toestemming van verhuurder niet gerechtigd aan, op, of in het gehuurde dierenverblijven aan te brengen dan wel dieren in het gehuurde te houden.
14. Het is de huurder niet toegestaan om in (algemene) tuinen, op balkons en in verkeers- of gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren of deze plaatsen als dieren uitlaatplaats te gebruiken.
15. Huurder zorgt er voor dat in, op of bij het gehuurde geen licht ontvlambare of ontplofbaar materiaal wordt opgeborgen dan wel opgeslagen.
16. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming aan of op de buitenzijde van het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen zoals platen, letters, schilderwerk, reclame, zonneschermen, schotels, zendmasten of antenne-installaties voor zichzelf of voor derden, van welke aard ook, aanbrengen. Dit verbod geldt ook voor veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
17. Huurder onderhoudt de bij het gehuurde behorende tuinen en erven, opritten en erfafscheidingen zodanig dat deze een verzorgde indruk maken. De tuininrichting moet daarbij zodanig zijn dat omwonenden er geen hinder van ondervinden en dat gevaar of risico wordt voorkomen. De huurder egaliseert de tuin; maait regelmatig het gras en verwijdt onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangs- en achterpaden, brandgangen en terrassen; snoeit regelmatig heggen, hagen en bomen; verwijdt en vervangt dode beplanting; vervangt gebroken tegels, planken of segmenten van erf-afscheidingen; zorgt ervoor dat erfafscheidingen recht staan en dat deze wat hoogte betreft voldoen aan gestelde eisen van de afdeling Bouw-en Woningtoezicht van de gemeente Almere; heeft bomen op een afstand van meer dan twee meter en heesters en heggen en dergelijke op een afstand van meer dan een halve meter van de gevel of erfgrens; zorgt ervoor dat het uitzicht van omwonenden niet wordt belemmerd en laat daarom bomen niet hoger dan zes meter en andere beplanting niet hoger dan twee meter worden; gebruikt de tuin niet voor, al dan niet tijdelijke, opslag of stalling van goederen; realiseert geen bouwwerken zonder toestemming van de verhuurder. Indien huurder de bij het gehuurde behorende tuin en de rest van het erf, naar het oordeel van de verhuurder, niet goed onderhoudt dan zal de verhuurder dit onderhoud voor rekening van de huurder (doen laten) uitvoeren.
18. Huurder zal zowel een eventuele tuin alsmede de verdere woonomgeving (waaronder ook worden gerekend trappenhuisen, portalen of galerijen) op generlei wijze vervuilen, bevuilen, bekladden, beschadigen of vernielen.
19. Huurder zal in, om of bij het gehuurde geen sloop-of sleutelactiviteiten aan auto's en motoren verrichten. Hij parkeert geen motorvoertuigen in de tuin of op het erf, tenzij door verhuurder daarvoor voorzieningen zijn aangelegd. Het stallen van caravans, vaartuigen, vouwwagens, en dergelijke op tuin of erf is evenmin toegestaan.
20. Huurder zal het dak van de woning en de berging niet betreden of doen betreden zonder dat hij hier vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder voor heeft gevraagd.
21. Met het oog op controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van dit huur-reglement zal huurder, na voorafgaand verzoek, verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: door of namens verhuurder aangewezen personen. Deze moeten zich als zodanig kunnen legitimeren.
22. Huurder dient er voor zorg te dragen dat de verplichtingen, geformuleerd in de hiervoor genoemde leden van dit artikel, ook door huisgenoten worden nageleefd en door anderen die zich met zijn goedvinden in of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.

Artikel 8 Woonregels en woonbegeleiding

Dit artikel maakt het mogelijk om in samenspraak met de bewoners nadere woonregels vast te stellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik van de tot het wooncomplex behorende woningen en algemene ruimten. Voor de individuele huurder geldt dat u meewerkt aan woon-begeleiding als daarmee ontruiming te voorkomen is.

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

1. Verhuurder betreft huurder bij het te voeren beleid en beheer, voor zover verhuurder dit noodzakelijk acht, aangaande het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen en de woonomgeving volgens de daarvoor wettelijke voorschriften.
2. Verhuurder kan voor het wooncomplex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, nadere woonregels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik van de tot het wooncomplex, of een gedeelte daarvan, behorende woningen. Partijen zijn verplicht deze woonregels na te leven.
3. Huurder draagt zorg dat eventueel op te stellen woonregels ook worden nageleefd door zijn huisgenoten of andere personen die zich met zijn goedvinden in of in de directe omgeving van het gehuurde bevinden.
4. Huurder werkt, in zijn eigen belang, actief mee als een hulpverlenende instelling hem een oplossing wil bieden voor de problemen die hij veroorzaakt. Het gaat daarbij om de situatie, waarin:
verhuurder heeft vastgesteld dat huurder ernstige overlast veroorzaakt, wat onder meer blijkt uit een opgebouwd dossier;
er in verband met de overlast die aan omwonenden is toegebracht op termijn een noodzaak ontstaat om ontruiming van de woning te vorderen;
gezien de omstandigheden van de overlast en die van huurder volgens verhuurder de overlast is op te lossen met woonbegeleiding door een zorgverlenende instelling.

Artikel 9 Onderhoud en reparaties

Dit artikel omschrijft welk klein onderhoud, reparatie-en schoonmaakwerkzaamheden voor uw rekening zijn. U voert de werkzaamhedenvakkundig uit of laat ze voor eigen rekening uitvoeren.

1. Huurder verricht op zijn kosten het onderhoud en herstel aan het gehuurde waartoe hij op grond van de wet, het Besluit kleine herstellingen en/of de overeengekomen voorwaarden, waaronder het boekje 'het ABC van het onderhoud' gehouden is. Indien de voor huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd om deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten. Bij deelname aan het serviceonderhoudsfonds worden de zaken genoemd in de brochure 'het ABC van het onderhoud' geacht bij het serviceonderhoudsfonds te zijn inbegrepen en zullen deze met inachtneming van de voorwaarden in de brochure 'het ABC van het onderhoud', door de verhuurder worden verricht.
2. Huurder houdt eventuele trappenhuizen, portalen of galerijen en de directe omgeving bij het gehuurde schoon.
3. Huurder dient zorg te dragen voor al het onderhoud en reparaties, dus ook het grote onderhoud en grote reparaties, aan door hem zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
4. Huurder is verplicht alle onder lid 1 en lid 2 bedoelde werkzaamheden, die voor zijn rekening komen, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uit te voeren en daarbij de voorschriften en aanwijzingen die ter zake door de daartoe bevoegde instanties en/of de verhuurder zijn of worden gegeven, in acht te nemen.
5. Indien de huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt, dan zal de verhuurder de werkzaamheden op kosten van de huurder uitvoeren.
6. Indien de verhuurder in verzuim blijft gebreken te verhelpen of onderhoud uit te voeren en de huurder heeft de verhuurder schriftelijk in gebreke gesteld, dan kan de huurder de werkzaamheden zelf (laten) uitvoeren en de kosten op de verhuurder verhalen of in mindering brengen van de huurprijs. Alvorens hiertoe te kunnen overgaan dient de huurder bij de ingebrekestelling wel een opgave te doen van de te verwachten kosten en zal hij vijf dagen voor aanvang van de werkzaamheden bij de verhuurder schriftelijk moeten melden dat hij het gebrek of het onderhoud zelf (laat) verhelpen c.q. verrichten. Bij het verrichten

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

van de werkzaamheden moet de huurder de richtlijnen met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen, zoals omschreven in het boekje "Wonen naar Wens" in acht nemen.

Artikel 10 Aansprakelijkheid

U bent aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde.

1. Huurder is aansprakelijk voor iedere schade die tijdens de huurperiode aan het gehuurde wordt toegebracht, tenzij de schade is ontstaan tengevolge van een niet voor zijn risico komende omstandigheid. 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. De huurder dient zich hiertoe voldoende te verzekeren.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor lichamelijk letsel toegebracht aan huurder of zijn huisgenoten, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of zijn huisgenoten, als gevolg van gehele of gedeeltelijke instorting van het gehuurde, alsmede als gevolg van gebreken aan het gehuurde, de installaties en apparatuur daaronder begrepen. Tenzij schade of derving van het woongenot de verhuurder is toe te rekenen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van stagnatie in de tot het verhuurde behorende apparatuur, installaties en dergelijke. Tenzij de schade de verhuurder is toe te rekenen.
4. Huurder kan van verhuurder geen vergoeding eisen wegens verminderd woongenot ten gevolge van gebreken van het gehuurde of stagnaties en dergelijke, behalve voor zover verhuurder nalatig is geweest tot reparatie binnen redelijke termijn.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van of voortvloeiend uit herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6. Huurder kan geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs, zoals bedoeld in art. 7:257 BW, indien hij zijn vordering niet binnen zes maanden na de dag waarop de verhuurder in voldoende mate bekend is geworden met het gebrek, heeft ingestemd.
7. Huurder kan geen beroep doen op vermindering van de huurprijs, zoals bedoeld in art. 7:207 BW, in geval van vermindering van woongenot ten gevolge van een gebrek die hij op grond van de wet, dit reglement of het gebruik verplicht is zelf te verhelpen of ten gevolge van een gebrek aan door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

Artikel 11 Aanbrengen van Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Veranderingen in uw woning die makkelijk ongedaan zijn te maken mag u in principe zonder toestemming aanbrengen. Voor alle andere veranderingen bestaan algemene richtlijnen omtrent wat in en rond de woningen wel en niet mag worden verbouwd en bijgebouwd. Naast een bouwvergunning van de gemeente is ook toestemming van GoedeStede nodig. Voor alle woningen geldt dat veranderingen, waarvoor niet van tevoren toestemming is gevraagd en gekregen, bij het einde van de huur moeten worden verwijderd.

1. Verhuurder heeft algemene voorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot Zelf Aangebrachte Veranderingen vastgelegd in het boekje ZAV-beleid 'Wonen naar Wens' wat deel uitmaakt van het huurreglement en is verstrekt bij het aangaan van de huurovereenkomst.
2. Huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Deze veranderingen of toevoegingen dienen door de huurder bij het einde van de huur ongedaan gemaakt te worden.
3. Verhuurder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden en zal bij het verlenen van de

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

- toestemming aangeven of de veranderingen of toevoegingen bij het einde van de huur ongedaan gemaakt moeten worden.
4. Indien de huurder veranderingen heeft aangebracht die niet schriftelijk door de verhuurder zijn goedgekeurd, is de huurder verplicht op eerste verzoek van de verhuurder de veranderingen of toevoegingen ongedaan te maken of te verwijderen.
 5. Het hebben van een bouwvergunning ontslaat huurder niet van de verplichting ook toestemming van verhuurder te vragen. Informeer vooraf bij de gemeente of u voor uw ZAV een bouwvergunning nodig heeft.
 6. Verhuurder heeft voor de meest voorkomende ZAV kwaliteit- en uitvoeringseisen opgesteld. De bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning moeten op niveau blijven. Raadpleeg de (spel)regels in het boekje ZAV-beleid 'Wonen naar Wens'.
 7. Huurder dient zorg te dragen voor al het onderhoud en reparaties aan de ZAV en toevoegingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Artikel 12 Toegang tot het gehuurde

GoedeStede moet de woning goed kunnen onderhouden. Daartoe kan een inspectie nodig zijn. U moet de functionarissen van GoedeStede binnen laten als zij zich kunnen legitimeren. Dringende werkzaamheden in uw woning en aangrenzende woningen moet u gedogen.

1. Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Met het oog op controle door de verhuurder van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van dit huurreglement zal huurder verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: door of namens verhuurder aangewezen personen. Deze moeten zich als zodanig kunnen legitimeren.
3. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden vinden deze bezoeken en werkzaamheden in principe plaats op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en worden meestal van tevoren aangekondigd.
4. Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid dringende onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde en/of aan aangrenzende/omliggende woningen uit te voeren indien die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld.
5. Huurder heeft als gevolg van de uitvoering van dringende werkzaamheden geen recht op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs, tenzij deze werkzaamheden langer dan veertig dagen duren en ten gevolge hebben dat het woongenot gedurende die dagen in ernstige mate wordt verstoord.

Artikel 13 Beëindiging van de huurovereenkomst

U kunt de huur van uw woning altijd zonder opgaaf van reden opzeggen. De huur moet schriftelijk (indien van toepassing door beide huurders ondertekend) worden opgezegd. GoedeStede heeft voor het geldig beëindigen van de huurovereenkomst toestemming van de rechter nodig.

1. Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt schriftelijk per aangetekende brief of door een exploitant van de deurwaarder. Als de huurder op een andere wijze de huur op zegt dan voorgeschreven, dan is de opzegging alleen geldig als verhuurder de ontvangst schriftelijk aan huurder bevestigt.
2. Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen op elke grond en op elke dag als deze dag maar niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. In dat geval wordt opgezegd op de eerstvolgende werkdag.
3. Huurder dient een opzeggingstermijn in acht te nemen van minimaal één volledige kalendermaand en maximaal drie maanden. De opzegtermijn wordt berekend vanaf de dag van ontvangst van de huuropzegging.

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

4. Indien de huurder gehuwd is of een geregistreerd partnerschap heeft, moet de opzegging van de huurovereenkomst mede door zijn echtgeno(o)t(e) of geregistreerde partner worden ondertekend. Indien de overeenkomst door meer dan één huurder is ondertekend, dan dient de huuropzegging te zijn ondertekend door alle in de huurovereenkomst vermelde huurders.
5. De vertrekkende huurder is verplicht om bij de beëindiging van de huurovereenkomst zijn nieuwe woon- of verblijfadres aan de verhuurder te verstrekken.
6. Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
7. Verhuurder heeft een opzeggingstermijn van drie maanden. Deze minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot maximaal zes maanden.
8. Verhuurder geeft de gronden aan die tot opzegging hebben geleid.
9. De huurovereenkomst eindigt niet door opzegging door verhuurder, tenzij; huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen; de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst eindigt.
10. Indien de beëindiging van de huur niet exact samenvalt met het einde van een kalendermaand, wordt de nog verschuldigde huur over het betreffende deel van de maand per huurdag berekend.
11. Huurder en verhuurder kunnen altijd de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum.
12. Indien de huurder het gehuurde niet in lege of oorspronkelijke staat oplevert, is huurder een vergoeding verschuldigd over de periode dat verhuurder het gehuurde (nog) niet aan een nieuwe huurder kan verhuren.

Artikel 14 Oplevering van het gehuurde

U levert uw woning tijdig, leeg en in goede staat op. Voor de huur af loopt, bekijkt u samen met GoedeStede de staat van de woning. GoedeStede maakt een rapport waarin staat welke herstelwerkzaamheden u moet uitvoeren. Doet u dit niet (op tijd), dan voert GoedeStede het herstel van reparaties of het leeghalen van de woning voor u uit op uw kosten. De huurder moet nieuwe huurders de gelegenheid geven de woning te bezichtigen.

1. Huurder geeft het gehuurde aan het einde van de overeenkomst in oorspronkelijke staat en geheel ontruimd aan verhuurder terug. De oorspronkelijke staat van de woning is beschreven in de door huurder en verhuurder bij aanvang van de huur opgemaakte opnamestaat.
2. Indien huurder om welke reden dan ook niet meewerkt aan een voor- dan wel eindinspectie ontslaat dit huurder niet van de verplichting om het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in oorspronkelijke en onbeschadigde staat op te leveren.
3. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde en leggen in een rapport vast welke herstelwerkzaamheden op kosten van de huurder noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt, op verzoek van huurder, een opgave van de geschatte kosten van herstel.
4. Huurder en verhuurder ondertekenen het inspectierapport en ontvangen beiden een exemplaar.
5. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om, binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn, de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
6. Huurder geeft verhuurder de sleutels die behoren bij het gehuurde uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder af.
7. Indien de huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn oplevert, is verhuurder zonder sommatie of ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

herstelwerkzaamheden uit te voeren.

8. Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na het einde van de huurovereenkomst nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en zich ervan te ontdoen zonder huurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn. Een en ander met uitzondering van zaken waarvan verhuurder voorafgaand aan het einde van de huurovereenkomst schriftelijk door huurder of de opvolgend huurder op de hoogte is gesteld dat de opvolgende huurder die overneemt.
9. Huurder is aansprakelijk voor alle kosten die voortvloeien uit het niet op het overeengekomen tijdstip leeg en in oorspronkelijke staat opleveren van de woning. Onder de kosten, die voortvloeien uit het niet op tijd leeg en in oorspronkelijke staat opleveren van de woning, wordt in ieder geval begrepen de huurdering die ten gevolge daarvan ontstaat. Schades die door toedoen van de huurder zijn ontstaan en niet zijn hersteld, worden aan de huurder doorberekend.
10. Huurder laat personen die verhuurder aanwijst, het gehuurde bekijken in verband met nieuwe verhuur. Huurder geeft ook potentiële kopers de gelegenheid om het gehuurde te bezichtigen.

Artikel 15 Niet nakomen van verplichtingen

Het niet nakomen van het reglement wordt 'wanprestatie' genoemd. Is daar sprake van dan zal GoedeStede u voor de rechter dagen en in de regel ontruiming van de woning eisen. Tevens kan GoedeStede dan de buitengerechtelijke incassokosten van u vorderen.

1. Het door de huurder toerekenbaar niet nakomen van verplichtingen uit dit reglement, dan wel het toerekenbaar handelen in strijd met de bepalingen uit dit reglement, is wanprestatie. Wanprestatie is voor verhuurder grond om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde te vorderen.
2. Als huurder of verhuurder toerekenbaar tekortschiet in het nakomen van enige verplichting die wettelijk of door de huurovereenkomst op hem rust en de andere partij moet daardoor gerechtelijke en/ of buitengerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de wanpresterende partij.
3. Als huurder verzuimt tijdig en volledig de huursom of andere afgesproken bedragen te betalen is hij een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente per maand. De rente geldt over alle opeisbare financiële verplichtingen van huurder jegens verhuurder zonder dat enige voorafgaande ingebrekestelling of sommatie vereist is.
4. Bij het (stelselmatig) niet of niet tijdig nakomen van de huurbetalingsverplichting is huurder niet alleen rente en kosten verschuldigd, maar voorts zal verhuurder in dat geval een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning instellen.

Artikel 16 Boeteclausule

Als u niet aan de verplichtingen in deze huurovereenkomst kan voldoen of bewust de woning onderverhuurt of hennep teelt moet u een boete betalen.

1. Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,00 per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit de huurovereenkomst, het huurreglement dan wel de eventuele specifiek opgestelde bepalingen die zijn vastgelegd in een bijlage bij het huurcontract die hij overtreedt of niet nakomt. Deze zal, zonder rechterlijke tussenkomst, per dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
2. Wanneer huurder een met verhuurder gemaakte afspraak voor voor-en na-inspectie niet nakomt en de afspraak niet van te voren heeft verzet, wordt de huurder een boete van € 50,00 in rekening gebracht.
3. Als de huurder in strijd handelt met het onderhuurverbod als bedoeld in artikel 7 lid 10 van

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

dit huurreglement is huurder bovendien een direct opeisbare boete van € 5.000,00 verschuldigd. Als de huurder in strijd handelt met het verbod tot het telen van hennep als bedoeld in artikel 7 lid 3 van dit huurreglement, is huurder bovendien een direct opeisbare boete van € 10.000,00 verschuldigd.

4. De bevoegdheid om een boete te vorderen, op grond van de huurovereenkomst of het huurreglement, laat de mogelijkheid voor verhuurder open om bij vertraging in de nakoming van verplichtingen door de huurder, schadevergoeding en ontbinding te vorderen.

Artikel 17 Bijzondere bepaling

Dit artikel verwijst u voor bepalingen ten aanzien van samenwonen, huwelijk, woningruil en overlijden naar het Burgerlijk Wetboek. Conform de Wet bescherming persoonsgegevens melden wij u dat uw persoonsgegevens bij GoedeStede op de computer in een bestand komen. Bij een overtreding van de (Opium)wet mag de politie uw gegevens aan GoedeStede doorgeven.

1. Met betrekking tot huwelijk, geregistreerd partnerschap, samenwonen, woningruil en overlijden van de huurder zijn de betreffende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De gevolgen met betrekking tot de voortzetting van de huurovereenkomst na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of overlijden van huurder worden beheerst door de betreffende wettelijke bepalingen.
2. Door ondertekening van deze huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen en te verwerken.
3. Huurder verleent door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan het bevoegde gezag (burgemeester, politie en justitie etc.) om bij handelen in strijd met de wet, waaronder de Opiumwet, de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.

Artikel 18 Splitsing in appartementsrechten en mandeligheid

Als het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten of als (een deel van) het gehuurde deel uitmaakt van een mandelig perceel, dan volgt u de voorschriften op die in de bijbehorende stukken staan.

1. Als het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten is huurder verplicht de uit de splitsingsakte of reglementen voortvloeiende voorschriften in acht te nemen.
2. Als (een deel van) het gehuurde deel uitmaakt van mandelig perceel, is huurder verplicht de uit de leveringsakte, statuten van de beheersvereniging of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
3. De in vorige bepaling genoemde verplichtingen betreffen, indien van toepassing, een onderhouds- en instandhoudingsverplichting voor huurder ten aanzien van hekwerk, tuinmuur, haag, opstelplaats vuilcontainer en toegangspoort.
4. Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met of extra beperkingen inhouden ten opzichte van de huurovereenkomst. De regels uit de huurovereenkomst en het huurreglement gaan voor op eventueel daarmee strijdige of beperkende bepalingen en voorschriften die uit de splitsingsakte of andere reglementen voortvloeien.
5. Verhuurder geeft huurder de voorwaarden en de stukken genoemd in lid 1 en 2 na splitsing van het gehuurde of bij het sluiten van de huurovereenkomst.

HUURREGLEMENT

Rechten en plichten van huurder en verhuurder

Artikel 19 Gemeenschappelijke tuin

Als bij het gehuurde een gemeenschappelijke tuin is aangelegd, dan draagt u bij aan de onderhoudskosten.

Voor de gemeenschappelijke tuin komen de onderhoudskosten voor rekening van de huurder. De onderhoudskosten worden per kalenderjaar vastgesteld. De onderhoudskosten worden bij de huurders van het complex waar de gemeenschappelijke tuin bij hoort in rekening gebracht als servicekosten. Iedere huurder van het betreffende complex betaalt een gelijk bedrag aan servicekosten, waarbij er geen onderscheid wordt gemaakt in de mate van gebruik of zicht van en op de gemeenschappelijke tuin.

Artikel 20 Klachtenprocedure

Als u niet tevreden bent over de dienstverlening van GoedeStede kunt u een klacht indienen.

1. Verhuurder streeft ernaar haar dienstverlening goed uit te voeren. Ondanks de zorg voor een goede dienstverlening kan het voorkomen dat huurder over een bepaald aspect niet tevreden is. Om de reclamatie juist te behandelen, bestaat er de mogelijkheid om een klacht voor te leggen aan de door de verhuurder ingestelde Geschillencommissie. Dit kan uitsluitend indien eerst is getracht om in goed overleg met de verhuurder een oplossing te vinden.
2. De klacht moet schriftelijk worden gericht aan de Geschillencommissie GoedeStede, Postbus 10088, 1301 AB Almere.
3. De Geschillencommissie behandelt de klacht volgens het geldende klachtenreglement.

Artikel 21 Wijziging huurreglement

GoedeStede maakt de wijzigingen in het huurreglement schriftelijk aan u bekend na overleg met de huurdersorganisatie.

1. Verhuurder is gerechtigd eenzijdig wijzigingen in het huur-reglement aan te brengen na overleg met het huurdervertegenwoordigend orgaan. Verhuurder kan alleen in afwijking van het resultaat van het overleg met genoemd orgaan een wijziging doorvoeren na deugdelijke schriftelijke motivering. De huurder is aan zo'n wijziging gebonden vanaf het moment van bekendmaking van die wijziging door verhuurder. De verhuurder stelt huurder hiervan schriftelijk in kennis.

Aldus door verhuurder vastgesteld op 10 maart 2010.