

HUURREGLEMENT WOONRUIMTE 2009

Artikel 1. Algemeen

- 1.1. Dit Huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst voor zover het Huurreglement in de huurovereenkomst van toepassing is verklaard.
- 1.2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of het Huurreglement kunnen slechts schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.
- 1.3. 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.
- 1.4. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem/haar en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst, het Huurreglement en de wet voortvloeien.

Artikel 2. Aanvaarding van het gehuurde

- 2.1. Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort te hebben aanvaard in de staat die is vastgelegd in de beschrijving van het gehuurde ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst.
- 2.2. Indien huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst bepaalde roerende zaken van de vorige bewoner overneemt, doet dit niet af aan de eventuele wegneemplicht die bestaat ten aanzien van de overgenomen zaken op het moment dat de overnemende huurder de huurovereenkomst beëindigt.

Artikel 3. Huurprijs en bijkomende kosten voor leveringen en diensten

- 3.1. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd overeenkomst de wettelijke regels.
- 3.2. Voor de bijkomende leveringen en diensten brengt verhuurder maandelijks een bedrag als voorschot in rekening. De kosten voor bijkomende leveringen en diensten worden afgerekend conform het bepaalde in artikel 7:259 BW. Dat wil zeggen dat verhuurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar, aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht verstrekt 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.
- 3.3. Het voorschotbedrag ter zake van de bijkomende leveringen en diensten kan worden gewijzigd, indien zich één van de gevallen voordoet als bedoeld in artikel 7:261 BW. Kort gezegd betekent dit dat het voorschot gewijzigd kan worden indien:
 - a. sprake is van instemming van verhuurder en huurder;
 - b. overeenstemming bestaat over een uitbreiding van het pakket van bijkomende leveringen en diensten;
 - c. de jaarlijkse afrekening aanleiding vormt om het voorschot te wijzigen.
- 3.4. Huurder is 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.

Artikel 4. Verplichtingen van de verhuurder

- 4.1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze werkzaamheden ingevolge de wet en de uitvoeringsregelingen voor rekening van verhuurder komen.
- 4.2. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is echter niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Artikel 5. Verplichtingen van de huurder (verboden en geboden)

- 5.1 Huurder zal de huurprijs en het voorschot ter zake van de bijkomende leveringen en diensten bij vooruitbetaling vóór of op de eerste van elke maand voldoen op een door verhuurder aan te wijzen rekeningnummer.
- 5.2 Wanneer de huurder een betalingsachterstand heeft, dan wordt een door de huurder gedane betaling gezien ter voldoening van de oudste opeisbare schuld.
- 5.3 Huurder zal het gehuurde als goed huurder en uitsluitend overeenkomstig de daaraan bij huurovereenkomst gegeven bestemming gebruiken.
- 5.4 Huurder dient zijn hoofdverblijf in het gehuurde te hebben en te houden en draagt hiervoor de bewijslast. Indien verhuurder eraan twijfelt dat huurder hoofdverblijf houdt in het gehuurde, dient huurder aan te tonen dat hij zijn hoofdverblijf aldaar daadwerkelijk houdt. Huurder dient in dit kader mee te werken aan een inspectie in het gehuurde door verhuurder.
- 5.5 Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of anderszins aan derden beschikbaar te stellen. Overtreding van het onderhavige artikel leidt tot een boete, zoals omschreven in artikel 15 van dit Huurreglement. Indien verhuurder vermoedens heeft dat huurder het gehuurde zonder toestemming onderverhuurt of in gebruik heeft gegeven aan derden, draagt de huurder de bewijslast om informatie te verstrekken over het feitelijk gebruik van het gehuurde.
- 5.6 Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (zoals trappenhuis, lift, galerijen) overeenkomstig de bestemming gebruiken met inachtneming van de eventueel door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen en zonder enige hinder aan derden te veroorzaken.
- 5.7 Het is huurder niet toegestaan omwonenden en / of huurders van hetzelfde complex of omliggende woningen hinder of overlast te bezorgen in welke vorm dan ook. Dit geldt in het bijzonder voor bewoners van onzelfstandige woonruimte. Iedere huurder dient zich aldaar in te spannen om een goed woonklimaat tussen bewoners te bevorderen en te behouden. Onder hinder of overlast kan in het bijzonder, maar niet uitsluitend, worden gedacht aan geluidsoverlast, agressief gedrag, luidruchtige of anderszins overlastveroorzakende huisdieren, verloedering en drugsoverlast.
- 5.8 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van derden, die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop of daarin bevinden. Deze aansprakelijkheid van huurder betreft zowel schade die door derden aan het gehuurde wordt toegebracht als gedragingen van derden die strijdig zijn met goed huurderschap.
- 5.9 Huurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze werkzaamheden ingevolge artikel 7:240 BW en het "Besluit kleine herstellingen" voor rekening van huurder komen. Genoemde onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen als Bijlage 1 bij dit Huurreglement. Huurder kan voor een aantal voor zijn rekening komende onderhoudswerkzaamheden, tegen betaling een zogenaamd "klein onderhoudsabonnement" afsluiten bij de verhuurder.
- 5.10 Het is huurder toegestaan, mits met schriftelijke toestemming van verhuurder:
 - a op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zichzelf of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - b in het gehuurde een bedrijf, ambacht of winkelnering uit te oefenen;
 - c goten en / of daken te betreden.
- 5.11 Huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het gehuurde plegen. Het is huurder bekend dat verhuurder een stringent beleid voert ter zake van het telen van hennep in het gehuurde. In geval van bedrijfsmatige hennepcultuur in het gehuurde, zal verhuurder een vordering instellen tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde zonder dat huurder aanspraak kan maken op vervangende woonruimte. Bovendien is huurder een boete verschuldigd, zie hiervoor artikel 15.
- 5.12 Huurder dient gebreken en dreigende schade aan het gehuurde direct te melden aan verhuurder en verhuurder in de gelegenheid te stellen het gebrek te (doen) herstellen.

- 5.13 Indien huurder woonachtig is in een uit meerdere woonlagen bestaand appartementengebouw van verhuurder, gelden de aanvullende huurvoorwaarden als genoemd in Bijlage 2.

Artikel 6. Aanbrengen van veranderingen door de verhuurder

- 6.1 Huurder is gehouden om medewerking te verlenen aan (planmatig) onderhoud, terwijl huurder tevens gehouden is op om basis van artikel 7:220 BW medewerking te verlenen aan het (doen) uitvoeren van dringende werkzaamheden aan het gehuurde en aan een redelijk renovatievoorstel.
- 6.2 Indien sprake is van een renovatie van 10 of meer woningen of bedrijfsruimten, die een bouwkundige eenheid vormen, wordt een schriftelijk renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd.
De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het renovatievoorstel.
- 6.3 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten. Waar mogelijk zal verhuurder dergelijke controlebezoeken vooraf aankondigen.

Artikel 7. Aanbrengen van veranderingen door de huurder (ZAV-beleid)

- 7.1 Huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen voor zover deze verandering betrekking heeft op de buitenzijde van het gehuurde dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 7.2 Ook voor zover sprake is van veranderingen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, welke de binnenzijde van het gehuurde betreffen, heeft huurder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd als bedoeld in artikel 7:215 lid 1 BW.
- 7.3 Indien toestemming van verhuurder vereist is voor de gewenste verandering, dient huurder een schriftelijk verzoek om toestemming te richten aan verhuurder. Verhuurder kan vooraf aangeven of huurder in zijn schriftelijk verzoek kan volstaan met een korte omschrijving van de gewenste verandering of dat meer informatie (bijvoorbeeld een gedetailleerde tekening, lijst van materialen en een bouwvergunning) nodig is.
- 7.4 Verhuurder dient binnen acht weken na ontvangst van een schriftelijk verzoek om toestemming tot het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde een schriftelijke beslissing aan huurder te zenden.
- 7.5 Indien verhuurder toestemming verleent voor de gevraagde veranderingen aan het gehuurde kan verhuurder voorwaarden stellen aan deze toestemming, welke voorwaarden betrekking kunnen hebben op de wijze waarop de veranderingen worden uitgevoerd en op de verplichting voor huurder om de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken op kosten van de huurder.
- 7.6 Indien verhuurder de gevraagde toestemming niet verleent, kan huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de gewenste veranderingen, waarbij voor de rechter de criteria gelden als bedoeld in artikel 7:215 BW.

Artikel 8. Medehuurderschap

- 8.1 Voor zover geen sprake is van contractueel medehuurderschap zijn echtgenoten of geregistreerde partners van huurder van rechtswege medehuurder ingevolge het bepaalde in artikel 7:266 BW.
- 8.2 Deze medehuurders zetten de huurovereenkomst voort, ingeval van beëindiging van de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder.
- 8.3 Huurder is gehouden om zo spoedig mogelijk melding te maken indien hij/zij in het huwelijk treedt of een geregistreerd partnerschap aangaat. Huurder dient eveneens melding te maken van een einde van het huwelijk of het geregistreerde partnerschap.
- 8.4 Andere personen dan echtgenoten of geregistreerde partners, die menen op grond van artikel 7:267 BW in aanmerking te komen voor medehuurderschap, kunnen gezamenlijk met huurder een schriftelijk verzoek indienen bij verhuurder.

Verhuurder dient binnen 3 maanden na ontvangst van het gezamenlijk schriftelijk verzoek een beslissing kenbaar te maken. Indien verhuurder niet bereid is om het gevraagde medehuuderschap te verlenen, dan kunnen huurder en aspirant-medehuuder zich tot de Kantonrechter wenden met een verzoek als bedoeld in artikel 7:267 BW.

- 8.5 Indien sprake is van medehuuderschap op grond van artikel 7:267 BW, zet de medehuuder de huurovereenkomst voort op het moment dat de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder eindigt. Indien echter sprake is van woonruimte, waarop hoofdstuk II van de Huisvestingswet van toepassing is, dan zet de medehuuder de huur slechts voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een door de medehuuder binnen acht weken na het tijdstip waarop de huurovereenkomst met de huurder is geëindigd, ingestelde vordering, dan wel indien verhuurder bereid is om met de betreffende medehuuder een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Indien voor het in gebruik nemen van de woonruimte een huisvestingsvergunning verplicht is of andere woonruimteverdelingregels gelden, dan dient de medehuuder tevens te voldoen aan de geldende plaatselijke woonruimteverdelingregels.
- 8.6 Ingeval van voortzetting van de huur door de medehuuder, die tevens echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder is, is deze medehuuder verplicht zo spoedig mogelijk mededeling te doen van de voortzetting van de huurovereenkomst aan de verhuurder als bedoeld in artikel 7:270a BW.

Artikel 9. Overlijden van de huurder

- 9.1 Bij overlijden van de huurder zet de medehuuder de huur als huurder voort.
- 9.2 Een persoon, die niet de status van medehuuder heeft op het moment van het overlijden van de huurder, maar wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, zet de huurovereenkomst voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder. Deze medebewoner (niet zijnde medehuuder) zet de huur ook na zes maanden voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering. De medebewoner dient zich derhalve binnen 6 maanden na het overlijden van de huurder tot de rechter te wenden, tenzij verhuurder reeds heeft aangegeven dat de bereidheid bestaat om de huurovereenkomst met de medebewoner voort te zetten. In dat laatste geval zal echter ook toestemming (in de vorm van een huisvestingsvergunning) noodzakelijk zijn van Burgemeester & Wethouders van de desbetreffende gemeente, indien voor het in gebruik nemen van de woonruimte een huisvestingsvergunning verplicht is.
- 9.3 De medehuuder die op grond van artikel 7:268 BW na het overlijden van de huurder de huur voortzet, is verplicht om daarvan zo spoedig mogelijk mededeling te doen aan de verhuurder als bedoeld in artikel 7:270a BW.

Artikel 10. Schade aan het gehuurde

- 10.1 Huurder is aansprakelijk voor schade tijdens de huurtijd aan het gehuurde ontstaan, door een hem / haar toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst.
- 10.2 Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde.

Artikel 11. Toegang tot het gehuurde

- 11.1 Verhuurder en alle door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde teneinde vast te kunnen stellen of onderhoudswerkzaamheden door de verhuurder of huurder nodig zijn.
- 11.2 In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten voornoemde tijdstippen het gehuurde te betreden. Een dergelijk noodgeval is bijvoorbeeld aanwezig indien ernstige schade aan het gehuurde dreigt, terwijl huurder niet aanwezig is.

Artikel 12. Beëindiging van de huurovereenkomst

- 12.1 Een opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij bij deurwaardersexploot, waarbij de opzeggende partij de wettelijk voorgeschreven opzegtermijn in acht dient te nemen.
- 12.2 De door huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 1 maand; huurder kan tegen elke dag van de maand opzeggen.
- 12.3 De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden, welke termijn wordt verlengd met 1 maand voor elk jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd tot een maximum van totaal 6 maanden. Opzegging door de verhuurder vindt plaats tegen de eerste van de maand.
- 12.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde opzeggingsgronden.
- 12.5 Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder aansprakelijk voor de kosten, welke ontstaan doordat het gehuurde niet op de overeengekomen datum wordt opgeleverd.

Artikel 13. Inspectie en oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

- 13.1 Huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst ter beschikking te stellen van verhuurder in de staat, die voortvloeit uit het bepaalde in artikel 7:224 BW.
- Indien tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren, waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.
- Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen, zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.
- 13.2 Ingeval van beëindiging van de huurovereenkomst zal verhuurder zo spoedig mogelijk in overleg met huurder een inspectie van het gehuurde verrichten, teneinde het gehuurde te controleren op gebreken en veranderingen. Van deze inspectie ontvangt de huurder ter plaatse een rapport waaruit de herstelwerkzaamheden blijken en eventueel een indicatie van de kosten. Gebreken die voor rekening van de huurder komen, alsmede veranderingen, die door huurder bij het einde van de huurovereenkomst dienen te worden verwijderd, dient huurder voor de oplevering van het gehuurde te (doen) herstellen. Huurder krijgt minimaal veertien kalenderdagen gelegenheid om de herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren. Daarna houdt verhuurder een eindinspectie waarvoor huurder wordt uitgenodigd om vast te stellen of huurder aan zijn opleverings- en herstelverplichting heeft voldaan. Van deze inspectie wordt een rapport opgemaakt. Indien huurder het herstel al dan niet gedeeltelijk heeft nagelaten, blijkt uit het rapport welke herstelwerkzaamheden door de verhuurder zullen worden uitgevoerd. Tevens blijkt uit het rapport een indicatie van de kosten die aan huurder in rekening worden gebracht.
- 13.3 Huurder zal alle sleutels van het gehuurde op de dag van de eindcontrole aan verhuurder afgeven. Tevens dient huurder het gehuurde leeg, schoon en vetvrij op te leveren. Indien tijdens de eindcontrole blijkt dat gebreken en / of veranderingen niet of niet correct zijn hersteld door huurder, zullen door verhuurder de nodige werkzaamheden worden verricht voor rekening van huurder. Ditzelfde geldt voor schade, die eerst na de feitelijke ontruiming blijkt.
- 13.4 Indien huurder na beëindiging van de huurovereenkomst verzuimt om alle sleutels van het gehuurde aan verhuurder af te geven, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend om zich in het bezit van het gehuurde te stellen, op zodanige wijze als verhuurder noodzakelijk acht.
- 13.5 Indien huurder na beëindiging van de huurovereenkomst roerende zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, verklaart huurder volmacht te geven aan verhuurder om deze zaken op kosten van de huurder te verwijderen en / of te vernietigen. Het vorenstaande is niet van toepassing op zaken die huurder aan de opvolgende huurder heeft overgedragen, mits verhuurder hiervan schriftelijk in kennis is gesteld.

Artikel 14. In gebreke zijn van huurder

- 14.1 Indien huurder in gebreke blijft ter zake van deugdelijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is huurder gehouden om de buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten aan verhuurder te vergoeden.
- 14.2 Huurder is buitengerechtelijke kosten verschuldigd vanaf het moment waarop huurder in verzuim is; deze buitengerechtelijke incassokosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldende BTW percentage, dan wel het werkelijke bedrag der buitengerechtelijke incassokosten, voor zover deze door verhuurder zijn gemaakt.

Artikel 15. Boeteclausule

- 15.1 Indien huurder een verplichting uit de huurovereenkomst of het bijbehorende Huurreglement niet nakomt, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete ad € 25,- per kalenderdag verschuldigd. De boete wordt geheven over het aantal kalenderdagen, een gedeeltelijke kalenderdag wordt daarbij als een hele gerekend, dat de overtreding heeft geduurd en nog voortduurt.
- 15.2 Indien huurder handelt in strijd met het onderhuurverbod als bedoeld in artikel 5.5 van dit Huurreglement, is huurder bovendien een direct opeisbare boete ad € 2.500 ineens verschuldigd alsmede dient huurder de huuropbrengsten uit de onderverhuur af te staan aan verhuurder.
- 15.3 Indien huurder handelt in strijd met het verbod tot het telen van hennep als bedoeld in artikel 5.11 van dit Huurreglement, is huurder bovendien een direct opeisbare boete ad € 2.500 ineens verschuldigd alsmede dient huurder de opbrengsten uit de hennepteelt af te staan aan verhuurder.
- 15.4 Bovengenoemde boetebedragen laten onverlet dat huurder alsnog aan de verplichting dient te voldoen en gelden onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2009 en worden met ingang van 1 januari 2010 jaarlijks geïndexeerd. De indexatie wordt berekend met het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens 2006=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek (CBS). Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 16. Geschillen

- 16.1 In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, het Huurreglement en de geldende wettelijke regels niet voorzien, beslissen huurder en verhuurder in overleg, met inachtneming van het plaatselijk gebruik en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 16.2 Indien desalniettemin een geschil ontstaat, is de huurder bevoegd om zijn klacht voor te leggen aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU), echter uitsluitend indien eerst is getracht om in goed overleg met verhuurder een oplossing te vinden. De klacht dient schriftelijk te worden gericht aan:
- Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht
Postbus 8236
3503 RE Utrecht
- of via de website www.kwru.nl
- 16.2 De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht zal de klacht behandelen volgens het geldende geschillenreglement. Op verzoek van de huurder zal aan hem / haar kosteloos een afschrift van dit reglement worden toegezonden.
- 16.3 Huurder en verhuurder behouden te allen tijde de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie of de Huurcommissie voor te leggen.
- 16.4 Op de huurovereenkomst en het onderhavige Huurreglement is Nederlands recht van toepassing.
- 16.5 Huurder kiest domicilie in het gehuurde.

Artikel 17. Vaststelling

- 17.1 Dit Huurreglement is met instemming van het Huurdersplatform Jutphaas en nadat de bewonersorganisaties op complexniveau daarover zijn geïnformeerd, door verhuurder vastgesteld op 1 oktober 2009.

BIJLAGE 1:

Kleine herstellingen die voor rekening van huurder komen

Besluit van 8 april 2003, Stb. 168, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

- 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;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras,
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;

- indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m.* het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.* het schoonhouden en zonodig 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 zonodig 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, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.* het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s.* het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.* het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.* het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.* het legen van zink- en beerputten en septictanks.

BIJLAGE 2:

Voor zover niet reeds uit voorgaande artikelen blijkt, gelden voor de bewoners van een uit meerdere woonlagen bestaand appartementengebouw de volgende aanvullende huurvoorwaarden:

1. Kleden, wasgoed, (was)rekjes, planten, plantenbakken en dergelijke zaken mogen niet aan de buitenzijde van de balkons en/of galerijen worden opgehangen.
2. Het is zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan harde vloerbedekking zoals laminaat of plavuizen in de woning te leggen.
3. Het gebruiken van open vuur of barbecue is niet toegestaan, ook niet op de balkons.
4. De huurders moeten er gezamenlijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
5. Trappen(huizen) en galerijen dienen vrij van obstakels gehouden te worden teneinde de veilige vluchtroute bij brand te garanderen en ongehinderd schoonmaken te waarborgen.
6. Het gebruik van stroom uit de wandcontactdozen in de bergingsgangen is uitsluitend toegestaan gedurende de tijd dat de huurder aldaar daadwerkelijk verblijft. Het gebruik van stroom voor bijvoorbeeld koel- en vrieskasten of verwarming is uitdrukkelijk verboden en wordt beschouwd als diefstal.
7. Roken en het drinken van alcohol is niet toegestaan in de liften en de overige gemeenschappelijke ruimten.
8. Onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hal, het trappenhuis, de liften en/of de galerijen is niet toegestaan.
9. Fietsen dienen uitsluitend te worden geplaatst in de daarvoor bestemde fietsenrekken of in de fietsenstalling, derhalve niet in de gemeenschappelijke ruimten zoals de hal, galerij en bergingsgangen. Fietsen mogen niet worden vervoerd door hal, lift en galerijen. Het bevestigen van fietsen of andere zaken aan of tegen de gevel van het appartementsgebouw is niet toegestaan. In het kader van brandveiligheid en bijbehorend vluchtplan is het niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder een scootmobiel e.d. te parkeren in de gangen van het appartementengebouw.
10. Vuilnis en ander afval dient te worden gedeponeerd in de daarvoor bestemde containers. Het is niet toegestaan om vuilnis(zakken) in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren, ook niet voor korte tijd.
11. De naambordjes bij de brievenbussen worden door verhuurder tegen betaling geleverd. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes is niet toegestaan.