

STICHTING  
SAMENWERKENDE SCHIEDAMSE  
WONINGCORPORATIES

**huurreglement**

## HUURREGLEMENT

### Huurovereenkomst

Op de Huurovereenkomsten, die de Stichting Samenwerkende Schiedamse Woningcorporaties — hierna te noemen verhuurster — aangaat, zijn de bepalingen uit dit huurreglement van toepassing.

Indien de bepalingen van dit reglement niet anders is geregeld, zijn de desbetreffende wettelijke bepalingen van toepassing. In gevallen waarin de wet, de huurovereenkomst of dit reglement niet voorziet, de betrokkene gehoord hebbende, beslist verhuurster.

### Huurprijs en bijkomende kosten

#### Artikel 1

1. De huurprijs wordt bij het aangaan van de huur vermeld in de huurovereenkomst. De in de huurovereenkomst vermelde huurprijs draagt een voorlopig karakter voor zover zij overeenkomstig de daaromtrent geldende wettelijke voorschriften nader moet worden vastgesteld. Indien deze nadere vaststelling een afwijkende huurprijs oplevert zal de huurprijs overeenkomstig worden herzien, echter zonder dat de in de huurovereenkomst genoemde huurprijs behoeft te worden gewijzigd.

2. Verhuurster beslist, voor partijen bindend, over vaststelling respectievelijk herziening van de aard en de regeling van de nader in dit reglement genoemde leveringen en diensten, die verhuurster ten behoeve van huurder verricht. Aan eventuele wijzigingen kan terugwerkende kracht worden verleend. Bedoelde leveringen en diensten vormen een onverbrekelijk deel van de huurovereenkomst.

### Huurbetaling

#### Artikel 2

1. De huurprijs, inclusief de bijkomende kosten, is bij vooruitbetaling per maand verschuldigd, zonder recht van

### Algemeen

De Stichting Samenwerkende Schiedamse Woningcorporaties is overeenkomstig haar statuten belast met het afsluiten van huurcontracten ten behoeve van de aangesloten woningcorporaties, t.w.:

Vereniging „Volkshuisvesting”

Bouwvereniging „Eendracht”

R.K. Bouwvereniging „St. Jozef”

Pr. Chr. Woningbouwvereniging „Onze Woning”

De besturen van bovengenoemde verenigingen hebben hier toe de S.S.W. gemachtigd.

betaling moet geschieden door middel van overschrijving op:

- a. girorekening nr. 3265977 ten name van de Stichting Samenwerkende Schiedamse Woningcorporaties;
- b. Amro-Bank Schiedam rekening nr. 47.94.86.255;
- c. Spaarbank Anno 1820 rekening nr. 81.30.93.406.

Verhuurster heeft het recht van vorenstaande betaling wijze af te wijken en een nader te bepalen wijze van huurbetaling in te voeren.

2. Bij niet-tijdige betaling door huurder worden door verhuurster extra administratiekosten in rekening gebracht ten bedrage van telkenmale 1 % per maand over elk vervallen huurbedrag.

Onder de op grond van de huurovereenkomst en/of het huurreglement te maken kosten, die krachtens de overeenkomst voor rekening van de huurder zijn, worden o.a. begrepen de kosten van incasso en/of sommatie, huur-opzegging, deurwaarders en andere rechtskundige bijstand.

De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn geschied ter voldoening van extra administratiekosten wegens niet-tijdige betaling, vervolgens van alle tot uitvoering van de huurovereenkomst en het huurreglement door verhuurster gemaakte kosten en tenslotte van de huurprijs met bijkomende kosten voor leveringen en diensten.

### Waarborgsom

#### Artikel 3

Bij het tekenen van de huurovereenkomst moet huurder een waarborgsom bij verhuurster hebben gestort ten bedrage van: bij een huurprijs van f 50,— tot f 100,— per maand: f 100,— bij een huurprijs van f 100,— tot f 200,— per maand: f 125,— bij een huurprijs van f 200,— tot f 300,— per maand: f 150,— bij een huurprijs van f 300,— tot f 400,— per maand: f 175,— bij een huurprijs van f 400,— tot f 500,— per maand: f 200,—

het genoemde bedrag van f 200,—.

Deze waarborgsom is eerst opvorderbaar een maand nadat het gehuurde geheel is ontruimd en huurder aan alle op hem rustende verplichtingen heeft voldaan.

Deze waarborgsom wordt in dat geval door verhuurster aan huurder terugbetaald, na eventuele aftrek van datgene wat verhuurster van huurder heeft te vorderen.

Over de waarborgsom is door verhuurster geen rente verschuldigd.

### Aanvaarding van het gehuurde

#### Artikel 4

Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen veertien dagen na de aanvang van de huur aan verhuurster schriftelijk melding doet van tekortkomingen in de staat van het gehuurde.

### Verplichtingen verhuurster

#### Artikel 5

Verhuurster is verplicht:

- a. het verhuurde op de in de huurovereenkomst genoemde datum aan huurder op te leveren;
- b. het verhuurde, met inachtneming van daaromtrent geldende overheidsvoorschriften, te onderhouden in zodanige staat dat het tot het gebruik, waartoe het verhuurd is, kan dienen;
- c. de huurder het rustig genot van het gehuurde te doen hebben zolang de huurovereenkomst voortduurt;
- d. alle reparaties en herstelwerkzaamheden, met uitzondering van die tot welke huurder bij bepalingen van dit reglement is verplicht, zo snel mogelijk uit te voeren respectievelijk te doen uitvoeren;
- e. alle zichtbare of onzichtbare gebreken die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren op

Het gebruik van het gehuurde en al datgene wat daarbij of daartoe behoort, is geheel voor risico van huurder, zodat verhuurster terzake niet aansprakelijk kan worden gesteld. Evenmin is verhuurster aansprakelijk voor stagnatie in de apparatuur en dergelijke.

### Verplichtingen huurder

#### Artikel 6

1. Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig zijn bestemming ordelijk en zindelijk te bewonen en bewoond te houden en van voldoende huisraad te voorzien en voorzien te houden.
2. Ten aanzien van de levering van gas, water en elektriciteit is huurder gehouden de bepalingen en voorschriften van de desbetreffende nutsbedrijven na te leven. Huurder is jegens verhuurster aansprakelijk voor alle schade die verhuurster lijdt tengevolge van onoordeelkundig of onjuist gebruik door huurder van gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen. Onder de bepalingen en voorschriften van de nutsbedrijven wordt in dit verband mede begrepen:
  - a. het afsluiten en aftappen van de waterleiding bij vriezend weer;

b. het zorgdragen dat in het watercloset, de fonteinbakjes, de wastafels, de gootsteen, lavet- en douche afvoeren e.d. geen voorwerpen of artikelen die verstoppingen kunnen veroorzaken worden gedeponneerd.

3. Huurder dient zorg te dragen dat aan de medebewoner van flats en aan bewoners van aangrenzende woningen en andere panden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt.

4. Op eerste verlangen van verhuurster is huurder verplicht een door verhuurster aangewezen functionaris in het gehuurde toe te laten, ten einde elk door verhuurster gewenst onderzoek naar de staat van het gehuurde, de wijze

ingen van de nuurovereenkomst en al nuurovereenkomsten, in te stellen. Een dergelijk onderzoek moet voortaf door verhuurster aan huurder kenbaar worden gemaakt en zal uitsluitend op een werkdag tussen 8.00 en 18.00 uur plaats mogen vinden.

5. Huurder is verplicht de door verhuurster met werkzaamheden belaste werklieden en/of toezichthoudend personeel op eerste verlangen van verhuurster in het gehuurde toe te laten.

Huurder moet de door verhuurster noodzakelijk geachte werkzaamheden en/of reparaties gedogen zonder recht op enige vermindering van huur of schadevergoeding.

6. Huurder is verplicht voor zover daartoe geen andere regeling door verhuurster is getroffen, in overleg met de bewoners van omliggende woningen zorg te dragen voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten.

7. Huurder zal zich te allen tijde gedragen naar de door of vanwege verhuurster in het belang van een behoorlijke bewoning gegeven of nader te geven richtlijnen en aanwijzingen, alsmede naar alle door of vanwege de overheid met betrekking tot het gehuurde uitgevaardigde voorschriften.

### Verbodsbepalingen huurder

#### Artikel 7

1. Het is huurder verboden:

a. in het gehuurde enige nering, bedrijf of huisindustrie uit te oefenen, respectievelijk door anderen te laten uitoefenen;

b. dieren te houden die overlast veroorzaken;

c. in de gemeenschappelijke portalen, gangen, trappenhuizen en/of galerijen, rijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen; bij overtreding kunnen deze voorwerpen voor rekening en risico van de eigenaar naar door of in opdracht van verhuurster worden verwijderd;

- e. kleden te kloppen, matten uit te slaan of vuilnis naar te werpen op de balkons, galerijen of trappehuizen, in gemeenschappelijke ruimten, -tuinen en/of -binnenplaatsen, op de daken; wegneming van de oorzaak van het ongerief geschiedt voor rekening van de huurder;
- f. kinderen te laten spelen in de gemeenschappelijke ruimten zoals trapportalen, trappehuizen en dergelijke;
- g. het aspect der woning ten aanzien van de belijvende percelen te wijzigen, waarbij in het bijzonder wordt gedacht aan het zelf verrichten of het doen verrichten van schilderwerkzaamheden aan het uitwendige der woning;
- h. aansluitingen op de centrale antenne-installatie tot stand te brengen anders dan door middel van de door verhuurster goed te keuren snoeren.

2. Per woningcomplex zullen bij de ondertekening van de huurovereenkomst door verhuurster richtlijnen worden verstrekt, die leiden voor de bewoningsvorm van het onderhavige complex en die er op gericht zijn het ver-oorzaken van overlast of hinder te voorkomen.

### Schriftelijke toestemmingen

#### Artikel 8

Huurder is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster, niet gerechtigd:

- a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk, kosteloos of tegen betaling af te staan, inwoning te verlenen aan een persoon of aan personen, die niet tot het gezin van huurder behoort/behoren. Verhuurster bepaalt wie, buiten de echtgenote en de ongehuwde kinderen, geacht kunnen worden te behoren tot het gezin van huurder;

aan hetgeen in het gehuurde pand gemetseld of nagel-  
vast is;

- c. het dak van het gehuurde te betreden of te doen be-  
treden;
- d. op andere dan daartoe bestemde plaatsen verwarmings-  
apparaten te plaatsen;
- e. antennes, T.V.-masten, reclames, buiten-zonwering, wind-  
schermen of afsluitingen aan te brengen;
- f. tot het bouwen van enige vorm van bouwsels op of aan  
het gehuurde noch in de tuin van het gehuurde.

Aan de in de aanhef van dit artikel bedoelde toestemming  
kan verhuurster voorwaarden verbinden, die zij nodig of  
nuttig oordeelt.

### Onderhoud voor rekening van de huurder

#### Artikel 9

1. Onverminderd hetgeen ten deze plaatselijk gebruikelijk  
is, komt het volgende onderhoud voor rekening van  
huurder:

- a. witten en sausen;
- b. behangen;
- c. vervangen van gebroken glasruiten en spiegels;
- d. reparaties aan het hang- en sluitwerk van binnen-  
ramen en binnendeuren;
- e. onderhoud van waterleidingkranen;
- f. het herstellen van de waterleidingen die tengevolge  
van bevroezing zijn stuk gegaan;
- g. schoonhouden en ontstoppen van putten, riolen, goot-  
stenen, wastafels, fonteinbakjes, closets, lavets en  
vloersifons;
- h. herstellen van defecte scheillen, schakelaars en con-  
tactdozen;
- i. onderhoud van de bij de woning behorende tuinen,  
inclusief het knippen van de afscheidingshagen;
- j. vegen van schoorstenen, tenminste éénmaal per jaar;



k. vervangen van gebroken of verloren sleutels;

l. alle overige herstellingen en reparaties, die het gevolg zijn van grove nalatigheid, sordigheid, onreinheid of ruwe bewoning van huurder en/of personen voor wie hij in deze aansprakelijk is.

2. Indien het treffen van bovengenoemde voorzieningen, naar het oordeel van verhuurster geen uitstel kan lijden, zal verhuurster gemachtigd zijn het nodige voor rekening van de huurder uit te voeren respectievelijk te doen uitvoeren.

3. Huurder is gehouden, indien hij zelf enig binnenschilderwerk aan het gehuurde wenst te verrichten, daaromtrent te voren overleg te plegen met verhuurster.

4. Alle herstel- en onderhoudswerkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd en, voorzover dit door de overheid of door een bevoegde instantie is geregeld, door een erkend installateur worden verricht.

5. Herstellingen aan de geiser, de boiler, de centrale verwarmingsinstallatie, de centrale antenne-installatie en de overige in de woning aanwezige apparatuur, voorzover deel uitmakende van de huurovereenkomst, mogen uitsluitend door of vanwege verhuurster worden verricht.

6. Indien werkzaamheden en/of herstellingen die door of in opdracht van huurder zijn verricht, naar het oordeel van verhuurster op onvakkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, komen de kosten van het wederom in goede staat brengen van het gehuurde voor rekening van huurder.

7. Van alle gebreken aan de woning en de daarin aanwezige apparatuur, vallende onder deze huurovereenkomst, alsmede van aan het gehuurde ontstane schade, moet huurder terstond schriftelijk kennis geven aan verhuurster.

#### GedooGPLicht

##### Artikel 10

Rekening houdend met de gedooGPLicht die reeds is geregeld in dit huurreglement, is het volgende van toepassing:

1. Indien, gedurende de huurtijd, het gehuurde dringende reparaties nodig heeft, welke niet tot na het eindigen der huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder deze gedogen, welke ongemakken hem ook hierdoor worden veroorzaakt, en hoewel hij ook, gedurende het uitvoeren van de reparaties, van een gedeelte van het gehuurde verstoken zal zijn.

2. Doch indien deze reparaties langer dan veertig dagen duren, zal de huurprijs verminderd worden naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het gehuurde, waarvan de huurder zal zijn verstoken geweest.

3. Indien de reparaties van dien aard zijn dat daardoor het gehuurde onbewoonbaar wordt, kan huurder de huur doen verbreken.

#### Ontbinding huurovereenkomst

##### Artikel 11

1. Indien huurder enige bepaling van de huurovereenkomst of van dit reglement niet nakomt, is verhuurster gerechtigd de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op een door haar te bepalen tijdstip te ontbinden, onverminderd alle andere haar toekomende rechten.

2. Indien huurder het gehuurde niet op het aangegeven tijdstip heeft ontruimd, komen alle door verhuurster ter bewaring van haar rechten te maken kosten, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, ten laste van huurder.

#### Oplevering van het gehuurde bij beëindiging van de huur

##### Artikel 12

1. Bij het beëindigen van de huur is huurder verplicht de sleutels, voorzien van een adreslabel, af te geven op het kantoor van verhuurster.

2. Het gehuurde dient gedurende de laatste maand voor het einde van de huur maximaal tweemaal per week voor bezichtiging te worden opgesteld. Een dergelijke bezichtiging door mogelijk nieuwe huurders zal alleen op

vertoon van een schriftelijke machtiging van verhuurster plaats vinden.

3. Bij het verlaten van het gehuurde is huurder verplicht het gehuurde in goede staat op te leveren, zulks ter beoordeling van verhuurster.
4. Indien huurder het gehuurde ontruimd heeft, behoeft hij nadien niet in de gelegenheid te worden gesteld één en ander weg te (doen) nemen of werkzaamheden te (doen) verrichten.
5. Al datgene wat in strijd met de bepalingen van dit huurreglement mocht zijn aangebracht of in strijd met de bepalingen van dit huurreglement mocht zijn geschied, zal verhuurster op kosten van huurder wegnemen en in de oorspronkelijke toestand herstellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 april 1976.

Het Bestuur:

W. DIRKZWAGER, voorzitter

A. F. WIEGEL, vice-voorzitter

J. POORT, secretaris

A. C. A. AALSMA, penningmeester

R. ZUIDEMA

J. C. H. M. TITULAER

G. VAN TOOR

H. J. VAN GAMEREN