



## HUURREGLEMENT WOONRUIMTE

### Algemeen :

#### Artikel 1

1. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin het van toepassing is verklaard.
2. Wijzigingen van dit huurreglement of voornoemde huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk, met instemming van beide partijen, worden overeengekomen.

### Aanvaarding van het gehuurde

#### Artikel 2

Huurder verklaart het gehuurde en al wat daartoe behoort te aanvaarden overeenkomstig de door hem en verhuurder gezamenlijk ondertekende opnamestaat en voorzover hij niet binnen 14 dagen na de aanvang van de huur aan de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

### Verplichtingen verhuurder

#### Artikel 3

1. Verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum aan huurder ter beschikking te stellen.
2. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voorzover deze niet ingevolge dit reglement ten laste van huurder komen. De nadere uitwerking van dit artikel is opgenomen in de bijlage.
3. De verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen.
4. Verhuurder zal zich gedurende de huurtijd onthouden van elke handeling die huurder in het ongestoord gebruik van het gehuurde kan storen, behoudens die handelingen waartoe verhuurder bij wet, overeenkomst en reglement verplicht is.
5. Verhuurder zal alle (zichtbare en onzichtbare) gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen, ook al waren deze bij aanvang van de huur niet bekend.
6. Verhuurder aanvaardt aansprakelijkheid voor schade tengevolge van in art. 1588 NBW bedoelde gebreken. Met uitzondering van :  
- schade tengevolge van een gebrek dat een gevolg is van het handelen van derden



- schade tengevolge van het niet plegen van reparaties, omdat ze onmogelijk zijn of omdat ze uitgaven vergen die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder kunnen worden gevergd
  - schade tengevolge van overmacht
  - schade tengevolge van gebreken die verhuurder niet kende of redelijkerwijs niet had behoeven te kennen
  - schade tengevolge van gebreken die zijn toe te rekenen aan huurder
7. Verhuurder verstrekt jaarlijks aan huurder een gespecificeerd overzicht van de kosten gemaakt terzake van de in de huurovereenkomst bedoelde leveringen en diensten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend.
8. Vergoedingen voor vaste kosten kunnen door verhuurder op grond van de werkelijk te maken kosten worden gewijzigd.

Verplichtingen huurder

Artikel 4

1. Huurder is verplicht de woning zelf te bewonen, tot zijn hoofdverblijf te maken en op behoorlijke wijze te meubileren en stofferen tot het einde van de huurtijd en wel zodanig dat er geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.
2. Huurder mag omwonenden geen hinder of overlast bezorgen; ondermeer door hinderlijk geluid, stank, trilling, etc.
3. Het is huurder, zonder voorafgaande toestemming van verhuurder, niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren, dan wel een gedeelte van het gehuurde als zelfstandige woning onder te verhuren.
4. Het is niet toegestaan in de woning een bedrijf uit te oefenen.
5. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen en portieken) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder terzake gegeven aanwijzingen.
6. Huurder is verplicht voorzover daartoe geen andere regeling door verhuurder is getroffen, in overleg met de bewoners van omliggende woningen zorg te dragen voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten.
7. Het is de huurder toegestaan algemeen, als zodanig bekend staande, kleine huisdieren te houden. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten lopen op de galerijen, in de trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke ruimten en tuinen. Verhuurder heeft het recht in voorkomende gevallen van hinder of overlast, veroorzaakt door deze dieren, het houden van huisdieren aan beperkingen te binden of te verbieden. Huurder is aansprakelijk voor schade door zijn dier(en) aangebracht aan eigendommen van verhuurder en/of derden.
8. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op gebreken te controleren, indien daartoe gegronde redenen aanwezig zijn.
9. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde die volgens de verhuurder niet tot na het eindigen van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moeten toestaan.
10. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken, respectievelijk werkzaamheden, plaatsvinden op de dagelijkse werktijden.
11. Huurder verplicht zich de onderhoudswerkzaamheden die ten laste van de verhuurder komen, tijdig aan de verhuurder te melden.
12. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan 40 dagen duren.



Onderhoud van de woning

Artikel 5

1. Tijdens de huurtijd komen de volgende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor rekening van de huurder :
- het witten, sausen, behangen en schilderen binnen de woning
  - het vervangen van gebroken ruiten (indien niet wordt deelgenomen aan de collectieve glasverzekering)
  - het onderhouden en repareren van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, e.d.
  - het klein dagelijks onderhoud, zoals schoonhouden en ontstoppen van closet, wasbakken, riolering (voorzover niet veroorzaakt door constructiefout), dakgoten, hemelwaterafvoer, putten, enz. (indien niet wordt deelgenomen aan het ontstoppingsfonds)
  - het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen ter voorkoming van bevrozing
  - het onderhoud van de tuin die bij de woning hoort
  - het eenmaal per jaar vegen van de schoorsteen
- De nadere uitwerking van dit artikel is opgenomen in de bijlage.
- Huurder zal de onder a. t/m g. bedoelde werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren en de regels en aanwijzingen die terzake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven, in acht nemen.

SCHADE

Artikel 6

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, tenzij de schade buiten zijn schuld is ontstaan. Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

WIJZIGINGEN AAN DE WONING

Artikel 7

1. Indien huurder aan het gehuurde veranderingen of voorzieningen wil aanbrengen, moet hij daarvoor schriftelijk toestemming van verhuurder vragen. Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook het aanbrengen van buitensonwering, e.d., het plaatsen van antennes of zendmasten, e.d. op of aan het gehuurde.



2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming niet verlenen als de voorgenoemde verandering :
  - blijvende schade aan het gehuurde kan toebrengen
  - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling
  - ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken
3. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, brand-, storm- en w.a.-verzekering, belastingen, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enz.
4. Veranderingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, moeten op de eerste aanzegging van de verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.

#### EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

##### Artikel 8

###### a. huurder

1. De huurovereenkomst kan iedere werkdag worden opgezegd op de volgende wijze :
  - a. bij voorkeur per aangetekende brief
  - of
  - b. persoonlijk op het kantoor van de Woningbouwvereniging
2. De door huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt minimaal één maand.
3. De laatste maand voor het einde van de huur dient huurder maximaal tweemaal per week gelegenheid te geven de woning door mogelijke nieuwe huurders te laten bezichtigen. De kandidaat-huurder krijgt hiervoor een machtiging van de verhuurder.

###### b. verhuurder

1. De huurovereenkomst moet worden opgezegd per aangetekende brief of deurwaardersexploot tegen de tiende van de maand.
2. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.
3. Verhuurder zal bij de opzegging de reden(en) van de opzegging vermelden.

###### c. oplevering van de woning

Huurder zal het gehuurde bij het einde van de overeenkomst schoon en in goede staat van onderhoud opleveren als waarin hij het blijkens de bij aanvang van de huur opgemaakte staat heeft aanvaard.



Indien en voorzover tussen partijen niet anders is overeengekomen, zal de huurder wijzigingen die door hem aan het gehuurde zijn aangebracht, voor het einde van de overeenkomst ongedaan maken.

Indien de huurder in gebreke is gebleven de wijzigingen ongedaan te maken, is verhuurder na het einde van de overeenkomst gerechtigd de wijzigingen op kosten van de huurder ongedaan te maken.

Huurder zal de sleutels van de woning uiterlijk op de laatste werkdag van de einddatum huurovereenkomst aan verhuurder afgeven.

Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die na einddatum huurovereenkomst door de huurder zijn achtergelaten, op kosten van huurder te verwijderen.

Dit huurreglement is vastgesteld in de vergadering van 9 december 1987 door het Bestuur van de Woningbouwvereniging Schiedam en aangepast in de vergadering van 7 februari 1990 en in de vergadering van 16 december 1992.



ONDERHOUDSVERPLICHTING HUURDER EN VERHUURDER

Nadere uitwerking van art. 3 en art. 5 van het huurreglement d.d.

	huurder	verhuurder	Opmerkingen
<b>A. ALGEMEEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Alle reparaties, die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig of onjuist gebruik komen altijd voor uw eigen rekening.</li> <li>-Reparatie en vervanging van alle sleutels.</li> <li>-Alle reparaties die het gevolg zijn van slijtage, verzakking of bouwfouten komen voor onze rekening</li> </ul>	●	●	<p>Wij verzorgen informatie om ondeskundig en onjuist gebruik te voorkomen.</p>
<b>B. BUITENONDERHOUD</b>			
<p><b>Bestratingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ophogen en repareren van zelf aangebrachte extra bestratingen.</li> <li>-Repareren van paden en terrassen, die tot het gehuurde behoren. (voorzover niet het gevolg van onjuist gebruik)</li> <li>-Ophogen en repareren van gemeenschappelijke paden en bestratingen.</li> <li>-Ophogen paden en terrassen, zowel voor als achter</li> </ul>	●	●	<p>Wat "tot het gehuurde" behoort kunt u vinden in de opnamestaat, die bij uw huurkontraat heeft gekregen.</p> <p>Indien de waterhuishouding in gevaar komt.</p>
<p><b>Tuinen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ophogen van privétuinen.</li> <li>-Reparaties aan erfafscheidingen, indien zelf aangebracht.</li> <li>-Groenvoorziening gemeenschappelijke tuinen.</li> <li>-Aanleg en onderhoud van privétuinen (ook na ophoging), waarbij het knippen van afscheidingshagen (b.v. heesters).</li> </ul>	●	●	<p>In beginsel projektmatig: Er zal rekening gehouden worden met de termijn voor beplanting e.d. De huurders worden voldoende en vroegtijdig geïnformeerd.</p> <p>Via servicekosten: wij voeren het onderhoud uit, u betaalt hiervoor in uw brutuur.</p>



## woningbouwvereniging schiedam

2

	huurder	verhuurder
Buiteninstallaties	<ul style="list-style-type: none"><li>-Reparaties aan rioleringen, gas-, water- en elektraleidingen buiten de woning.</li><li>-Ontstoppen van rioleringen, hemelwaterafvoer, dakgoten, putten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>via ontstoppingsfonds: wij voeren het onderhoud uit, u betaalt hiervoor in uw bruto huur.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>-Onderhoud en reparatie van buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen.</li><li>-Vervangen van lampen in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Via servicekosten: wij voeren het onderhoud uit, u betaalt hiervoor in uw bruto huur.</li></ul>
Bouwkonstrukties	<ul style="list-style-type: none"><li>-Reparaties aan funderingen.</li><li>-Reparaties aan galerijen, balkons, buitentrappen, balustrades en hekken.</li><li>-Reparaties aan buitentimmer- en metselwerken en beton.</li></ul>	
Gevels	<ul style="list-style-type: none"><li>-Repareren, vervangen en schilderen buitenzijde van gevelkozijnen, ramen en deuren.</li><li>-Schilderen binnenzijde van gevelkozijnen, ramen en deuren, alsmede het dagelijkse onderhoud aan hang- en sluitwerk (smeren).</li><li>-Repareren, vervangen en schilderen van gevelkozijnen, ramen en deuren van gemeenschappelijke ruimten, ook onderhoud en reparatie aan hang- en sluitwerk.</li><li>-Vervangen van hang- en sluitwerk wegens veroudering en slijtage.</li><li>-Vervangen van beschadigde of gebroken ruiten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Zoveel mogelijk projektmatig</li><li>Projektmatig</li><li>Tenzij u deelneemt aan de kollektieve glasverzekering van de woningbouwvereniging.</li></ul>
Daken, schoorstenen	<ul style="list-style-type: none"><li>-Reparatie en onderhoud aan daken. N.B. reparaties als gevolg van het betreden van daken door bewoners</li><li>-Reparaties aan goten en afvoeren.</li><li>-Schoonmaken en schoonhouden van goten en afvoeren.</li><li>-Repareren van schoorstenen en ventilatiekanalen</li><li>-Schoonmaken (vegen) van schoorstenen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Projektmatig</li><li>Indien wij aan kunnen tonen dat de schuld bij u ligt.</li><li>U betaalt hiervoor in uw bruto huur</li></ul>





## C. BINNENONDERHOUD

Gemeenschappelijke ruimten

Reparaties en onderhoud aan vloeren vanden, plafonds, trappen, balustrades en hekken in trappenhuizen, gangen van bergruimten, entreepor-talen enz.

-Het gehele schilderverk; hang- en sluitwerk aan ramen en deuren.

-Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuizen, entreeruimten.

-Vervangen van lampen in algemene verlichting van gangen, portieken, trappenhuizen, entreer-ruimten.

-Reparaties aan centrale briefkas-ten, drukbellen en huistelefoon/intercominstallaties.

-Schoonmaakonderhoud, voor zover dit niet in het servicepakket opgenomen is.

vloeren en vloerafwerking

-Onderhoud en reparaties van door u zelf aangebrachte vaste vloer-afwerkingen.

-Reparaties die het gevolg zijn van beschadigingen aan of breken van vloertegels.

-Reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen.

-Reparaties aan losliggende cement-  
dekvloeren en tegelvloeren die  
standaard bij de woning horen.

vanden, vandaf-  
werking kozijnen  
en deuren

-Onderhoud en reparaties aan door u zelf aangebrachte vaste vandaf-  
werkingen (tegels, betimmeringen,  
textiel enz.).

-Reparaties aan stuc- en tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen van behang.

-Reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail.

-Vervangen van vergane kozijnen en deuren.

-Repareren en schilderen van kozijnen en deuren binnen.

-Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk.

-Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk.

Via servicekosten:  
wij voeren het onderh  
uit, u betaalt hiervo  
in uw bruto huur.



Plafonds en  
plafondafwerking

- Onderhoud en reparatie van door u zelf aangebrachte vaste plafondafwerkingen (betimmeringen, sierpleister enz.).
- Reparaties van plafonds en stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen,
- Schilderen en sausen van plafonds.
- Onderhoud en reparatie van plafondkonstrukties en loszittend stucwerk.

Bouwkundige onder-  
delen en sanitair

- Onderhoud en reparatie aan vaste trapafwerking door u zelf aangebracht.
- Onderhoud en reparatie van leuningen en leuningdragers van binnentrappen.
- Reparaties aan binnentrappen door slijtage of verval.
- Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, inclusief hang- en sluitwerk.
- Onderhoud, reparatie en eventueel vervangen van door u zelf aangebrachte extra keukenelementen en onderdelen.
- Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, sanitaire toestellen en stortbakken, kranen enz.
- Reparaties en vervangingen van keukenblok en aanrechtblad, die het gevolg zijn van slijtage en verval.
- Onderhoud en reparatie van vensterbanken.

Technische  
installaties

- Reparaties aan rioleringen, putten afvoersifons, douchepluggen, enz.
- Ontstoppen van binnenrioleringen.
- Reparaties aan gasleidingen tot de meter.
- Onderhoud en reparaties aan gasleidingen en gaskranen door u zelf aangebracht.
- Reparaties aan binnengasleidingen en gaskranen.

Bij normaal gebruik v trapleuningen, afvoerplug met kettin hangkastjes, pannenreken, sanitaire toestelen, stortbakken, kra e.d. is het onderhoud voor uw rekening. Vervanging door slijtage, verval en ouder is voor onze rekening

Ook bij normaal gebrud moeten door huurder regelmatig zeep- en haart en verwijderd worc met name uit de sifons Via ontstoppingsfonds: vij voeren het onderh uit, u betaalt hierv in uw bruto huur.



Woningbouwvereniging schiedam

5

- Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen.
- Reparaties die het gevolg zijn van bevriezing, beschadigingen, vernielingen, ondeskundig of onjuist gebruik.
- Reparaties die het gevolg zijn van bevriezing in lege woningen.
- Onderhoud en reparaties aan kranen
  
- Algemeen onderhoud en reparaties aan warmwatertoestellen (geiser, boiler).
  
- Algemeen onderhoud aan warmwaterunits.
- Onderhoud en reparatie aan de elektrische installatie, met de groepenkast, bedrading en aarding.
- Reparaties aan elektrische installatie door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen.
- Onderhoud en reparaties aan schakelmateriaal, kontakt dozen, deurbellen.
- Onderhoud en reparaties aan elektrische deuropeners en huistelefoon/intercominstallaties.
- Algemeen onderhoud en reparaties aan de c.v. installaties bij normaal gebruik.
- Bedienen, bijvullen en ontluichten van de c.v. installatie, alsmede onderhoud of vervanging van vulslangen, sleutels. Reparatie van schade door verkeerde bediening.
- Onderhoud en reparatie van de mechanische ventilatie-inrichtingen.
- Onderhoud en reparatie aan ontluichtings- en ventilatieroosters.
  
- Onderhoud en reparatie liften.
- Keuringen en opheffen van storingen aan liften.

huurder  
verhuurder

tenzij huurder in re-  
lijkheid geen voorzi-  
ningen kan treffen

Vervanging door slij-  
verval en ouderdom  
voor onze rekening.

Via servicekosten:  
wij voeren het onder-  
uit, u betaalt hier-  
in uw bruto huur.

ONS-keuring bepaalt i-  
dit geval in hoeverre  
de installatie voldoet

Tenzij u kunt aantonen  
dat u er geen schuld a-  
heeft.



woningbouwvereniging schiedam

5

Ongedierte-  
bestrijding

-Bestrijding van wandluizen, kak-  
kerlakken, pissabedden, wepen,  
bijen, mieren, torren, kevers,  
ratten en vloeden.

huurder  
verhuurder

Eventueel kan dit ge-  
beuren met behulp  
ONS.

Voorzover het  
collectief probleem  
kan in overleg met  
huurders door de woni  
bouwvereniging naar  
oplossing worden gezoc

Schiedam,