

## Huurreglement

---

### Huurreglement van Twinta Wonen

artikel 1 en 2	Huurder
artikel 3 t/m 7	Huurprijs
artikel 8 t/m 13	Gemeenschappelijke voorzieningen (woon- en zorgservicekosten)
artikel 14 t/m 24	Gebruik
artikel 25 t/m 31	Onderhoud
artikel 32 t/m 34	Toegang
artikel 35	In gebreke blijven van huurder
artikel 36 t/m 37	Aansprakelijkheid verhuurder
artikel 38 t/m 41	Verbouw/renovatie/sloop
artikel 42 t/m 47	Einde overeenkomst
artikel 48 t/m 51	Slotbepalingen

# Huurreglement

---

## Huurreglement

### Huurder

**artikel 1** In het kader van deze overeenkomst wordt als huurder aangemerkt ieder van de in de huurovereenkomst als zodanig genoemde persoon.

**artikel 2** Bij vertrek van een huurder zet de eventuele medehuurder de overeenkomst voort. Een eventuele opvolgende medehuurder behoeft de instemming van de verhuurder, blijkende uit een nieuwe overeenkomst.

### Huurprijs

**artikel 3** De maandelijkse lasten, vermeld in de overeenkomst, dienen zonder korting of compensatie bij vooruitbetaling te worden voldaan aan verhuurder door overschrijving door middel van een daartoe af te geven incassomachtiging of op andere door de verhuurder te melden wijze op een door hem aan te geven (giro-) bankrekening. De aan de betaling eventueel verbonden kosten zijn voor rekening van de huurder.

**artikel 4** Verhuurder is gerechtigd jaarlijks per 1 juli de huurprijs te verhogen met het voor het gehuurde maximaal toelaatbare bedrag met inachtneming van de hieromtrent geldende wettelijke bepalingen.

**artikel 5** Met de huurder zal, indien de huurprijs van overheidswege wordt vastgesteld op een bedrag afwijkend van de huurprijs volgens dit contract, direct en met terugwerkende kracht tot op de datum van het van toepassing worden van deze vaststelling het te veel of te weinig betaalde worden verrekend.

Mocht in bedoelde vaststelling schriftelijke aanzegging als voorwaarde ter bepaling van de ingangsdatum worden gesteld dan wordt deze aanzegging geacht bij dezen te zijn geschied.

**artikel 6** Indien het gehuurde niet per de eerste dag van de maand wordt gehuurd, is door de huurder over de resterende dagen van deze maand tot de eerste van de daarop volgende maand de huurprijs verschuldigd berekend naar rato van het aantal dagen, waarover in de desbetreffende maand wordt gehuurd. Voor het overige is steeds de huurprijs, gesteld voor een volle maand, verschuldigd.

**artikel 7** Voor rekening van huurder komen alle met het gehuurde verband houdende huurderslasten, belastingen en retributies waaronder begrepen het rioolrecht, de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater, die van het gehuurde worden of nog zullen worden geheven, met uitzondering van verhuurders aandeel in de onroerendzaakbelasting, alsmede de polder- en waterschapslasten, welke voor rekening van de verhuurder zijn, met dien verstande, dat eventueel in deze belastingen of lasten begrepen bedragen ter zake van enige heffing op het gebied van milieubescherming ten laste van huurder komen. Huurder zal de voor zijn rekening komende belastingen, lasten en retributies, indien deze bij verhuurder worden geïnd, op eerste verzoek aan verhuurder voldoen.

## Huurreglement

---

### **Gemeenschappelijke voorzieningen (woon- en zorgservicekosten)**

- artikel 8** Door de huurder worden alle gemeenschappelijke voorzieningen aanvaard, ook al zou door hem hiervan geen of geen volledig gebruik worden gemaakt. Een overzicht van en een toelichting op deze voorzieningen worden gegeven als bijlage bij de huurovereenkomst.
- artikel 9** Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade, die voor huurder zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen in de in het geding zijnde voorzieningen.
- artikel 10** Verhuurder heeft het recht om de bedoelde voorzieningen, zowel in omvang als in soort uit te breiden, te wijzigen dan wel te beperken, indien daartoe naar haar oordeel, gehoord de huurdersorganisatie van het betreffende wooncentrum, redelijke aanleiding bestaat.
- artikel 11** De huurder is aan verhuurder verschuldigd de vergoedingen, die ingevolge wettelijke voorschriften mogen worden berekend, of de vergoedingen welke hiervoor naar het oordeel van verhuurder, getoetst door diens accountant, als redelijk zijn aan te merken.
- artikel 12** De betreffende kosten worden verrekend via maandelijkse voorschotbedragen en een jaarlijkse afrekening (in de periode april/mei) volgens het model, dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd - of een vernieuwde vorm daarvan. De huurder dient het op grond van deze afrekening eventueel door hem verschuldigde binnen een maand na kennisgeving te voldoen op dezelfde wijze en op dezelfde condities als de huurprijs. Is het voorschot hoger dan de kosten in een afgelopen jaar, dan vergoedt verhuurder het verschil aan huurder.
- artikel 13** De hiervoor bedoelde voorschotbedragen mogen met ingang van de eerstvolgende daartoe in aanmerking komende betalingstermijn worden aangepast ingeval van wijziging van de voorzieningen en voorts, indien de kostenontwikkeling daartoe aanleiding geeft.

### **Gebruik**

- artikel 14** Het gehuurde zal van het begin tot het einde van de overeenkomst de huurder tot hoofdverblijf strekken en door hem van voldoende en in redelijke staat verkerende meubilering en stoffering zijn voorzien. Het gehuurde zal binnen een half jaar na ingang van de overeenkomst dienen als hoofdverblijf.
- artikel 15** De huurder zal het gehuurde niet anders mogen gebruiken dan voor zichzelf en voorts zoals in de overeenkomst benoemd; het zal noch geheel noch ten dele aan derden in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander gebruik mogen worden gegeven en geen enkele overdracht van huurrecht zal mogen plaatsvinden; dit alles onder verbeurte van een boete van € 500,00 voor elke overtreding na behoorlijke ingebrekestelling; bovendien onder verbeurte van een boete van € 50,00 voor elke dag, dat de ongeoorloofde toestand voortduurt; één en ander ten behoeve van de verhuurder en diens recht om nakoming van de hoofdverbintenis te verlangen.
- artikel 16** Het is de huurder geoorloofd wijzigingen en/of aanvullingen in of aan het gehuurde aan te brengen, voor zover deze de bruikbaarheid niet aantasten. Deze wijzigingen mogen slechts na schriftelijke toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd; aan zo'n toestemming verbindt hij op voorhand de voorwaarden genoemd in artikel 18.

## Huurreglement

---

- artikel 17** Bij het ontbreken van deze toestemming kan de verhuurder verlangen, dat het gehuurde binnen twee maanden in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht. Indien aan een dergelijk verzoek niet wordt voldaan, wordt aan de verhuurder een dadelijk opeisbare boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag, dat de wijziging van de oorspronkelijke situatie na het verstrijken van de gestelde termijn nog voortduurt.
- artikel 18** Indien de, in artikel 16 bedoelde toestemming wordt gegeven, is dit onder de voorwaarden, dat:
- het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht;
  - de verhuurder is gevrijwaard voor schade, welke door de bedoelde wijzigingen of aanvullingen zou kunnen ontstaan.
  - Van deze voorwaarden kan door de verhuurder uitsluitend schriftelijk ontheffing worden verleend; daarbij kan hij verlangen, dat de wijzigingen en/of aanvullingen bij het beëindigen van de huurovereenkomst worden achtergelaten, zonder dat de oorspronkelijke staat wordt hersteld en zonder dat de huurder recht op vergoeding toekomt.
- artikel 19** Met name is het de huurder niet toegestaan om zonder toestemming van de verhuurder:
- ramen dicht te spijkeren of te plakken;
  - werkzaamheden van welke aard dan ook uit te (doen) voeren aan de installaties, zoals die voor gas, water en elektra, onder meer de geiser/boiler, de centrale verwarming, de alarminstallatie en het antennesysteem;
  - zonwering, andere voorwerpen anders dan in pandig aangebracht te hebben;
  - reclame-uitingen aan ramen, gevel of dak te (doen) bevestigen;
  - het dak en andere niet tot het gehuurde behorende en niet voor algemeen gebruik bestemde ruimten te (doen) betreden;
  - spijkers e.d. in vloeren te (laten) aanbrengen;
  - parket, hout, kurk, plavuizen e.d. toe te passen, die naar het oordeel van de verhuurder het verhuurde of het woongenot van burens kunnen schaden;
  - muren en/of plafonds te verven of te behangen met producten anders dan op latexbasis;
  - motorisch aangedreven afzuigkappen te (doen) aanbrengen; -eventuele roosters van de mechanische ventilatie te (doen) afsluiten;
  - schuttingen, schuurtjes of andere bouwsels te (laten) oprichten;
  - vaste wastafels te (doen) (ver-)plaatsen;
  - in het algemeen de gedaante of de inrichting van het gehuurde te (doen) veranderen.
- artikel 20** Het is huurder evenzo niet geoorloofd apparatuur op een algemeen elektriciteits-/gas-/water- en dergelijk net te hebben aangesloten.
- artikel 21** Het is de huurder niet toegestaan:
- de gemeenschappelijke ruimten (inclusief de terreinen) te gebruiken voor opslag/stalling, behoudens de door de verhuurder speciaal daartoe aangewezen plaatsen; bij overtreding kan het gestelde voor rekening en risico van de huurder namens de verhuurder worden verwijderd;
  - huisdieren los te laten lopen op gemeenschappelijk terrein;
  - huisdieren te houden, die naar het oordeel van de verhuurder kennelijk en gebleken ongerief voor derden veroorzaken.

## Huurreglement

---

- artikel 22** De partijen zullen bevorderen, dat het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten, zoals de tuinen, de straten, de galerijen en de trappenhuizen in goede staat van onderhoud en reinheid blijven.
- artikel 23** Zij zullen vermijden, dat andere huurders worden beperkt in hun comfort, bijvoorbeeld ten gevolge van lawaai, stank of door een langdurig uitzicht op onverzorgde gevels en/of goederen.  
De huurder zal aanwijzingen van de verhuurder ter zake opvolgen.
- artikel 24** De huurder dient de aanwezigheid van afval en licht ontvlambare (vloei)stoffen tot redelijke minima te beperken.

### **Onderhoud**

- artikel 25** Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud, eventueel behoudens schriftelijk door de verhuurder erkende gebreken. Huurder erkent te hebben ontvangen drie voordeursleutels en voor alle overige deuren de sleutels, die daarbij behoren. Hij verbindt zich het gehuurde in dezelfde staat met alle vorenbedoelde sleutels weer op te leveren.
- artikel 26** Indien onderhouds- en reparatiewerkzaamheden ten laste van de verhuurder niet langer duren dan 40 werkdagen, heeft de huurder geen recht op enige vergoeding ter zake en voorts geen recht op enige vermindering van de huurprijs.
- artikel 27** Bij een huurwoning hebben huurder en verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. De huurder zorgt voor de kleine herstellingen en onderhoud. De verhuurder zorgt voor de overige herstellingen en onderhoud. Dat is dwingend recht. Partijen kunnen hiervan afwijken.
- artikel 28** Een overzicht van de verplichtingen van de huurder en van de verhuurder is als bijlage 1 aan dit huurreglement toegevoegd.
- artikel 29** Indien aan het gehuurde schade dreigt te ontstaan of indien zodanige schade heeft plaatsgevonden, is de huurder verplicht de verhuurder daarvan terstond na constatering in kennis te stellen.  
Bij nalatigheid is de huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende schade, onverlet de aansprakelijkheid voor de aanvankelijke schade.
- artikel 30** De verhuurder is gerechtigd om, indien een huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet naleeft, na schriftelijke ingebrekestelling zelfstandig de hiertoe vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren voor rekening van de huurder.
- artikel 31** Indien de verhuurder na schriftelijke ingebrekestelling nalatig blijft met het verhelpen van gebreken, heeft de huurder het recht, onverlet latende andere wettelijke mogelijkheden, een machtiging te vragen aan de Kantonrechter om de nodige reparaties te laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

### **Toegang**

- artikel 32** Zo mogelijk na overleg met de huurder heeft de verhuurder, zo vaak als deze dat nodig oordeelt, het recht op toegang voor het verrichten van technische werkzaamheden en ter controle op de naleving van het in deze overeenkomst gestelde.  
In geval van weigering door de huurder van toegang tot het gehuurde voor door de verhuurder aangewezen personen, na overleg en daarop volgend door de directie van de verhuurder herhaald verzoek, zal de huurder ten behoeve van verhuurder verbeuren een dadelijk opvorderbare boete van € 500,00 onverminderd het recht voor verhuurder om daarnaast de werkelijk geleden schade te vorderen.

## Huurreglement

---

**artikel 33** Bij afwezigheid van de huurder is de verhuurder gemachtigd zich toegang tot het gehuurde te verschaffen, indien dringende omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoals in geval van brand, wateroverlast en dergelijke, teneinde de daaruit voortvloeiende schade te beperken en zonodig te herstellen. De verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade, die de huurder lijdt als gevolg van de vorenbedoelde handelwijze. De kosten van die handelwijze komen voor rekening van de huurder, tenzij deze op grond van de huurovereenkomst uit een andere bron behoren te worden voldaan.

**artikel 34** De huurder is verplicht in geval van een door verhuurder schriftelijk aangekondigde verkoping van het door hem gehuurde perceel, dit gedurende drie weken voor de dag van de inzet, alsmede tussen inzet en afslag, en voorts gedurende de laatste drie maanden voor het einde van de onderhavige huurovereenkomst tot aan de wederverhuring, op de dagen en tijden volgens plaatselijk gebruik, kosteloos ter bezichtiging te stellen voor allen, die zich daartoe aan het perceel melden, mits deze zijn voorzien van een toereikende schriftelijke verklaring afgegeven door of namens de verhuurder.

### **In gebreke blijven van de huurder**

**artikel 35** Indien de huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem rust en door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten, welke tenminste 15% van de verschuldigde hoofdsom bedragen, voor rekening van huurder. Vanaf de dag dat de huurder in gebreke zal zijn, is huurder voorts een rente van 1% per maand verschuldigd over de hoofdsom. In alle gevallen waarin de verhuurder genoodzaakt wordt om nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald in rechten af te dwingen, is de huurder gehouden alle proceskosten aan verhuurder te voldoen, hieronder mede begrepen de kosten van rechtskundige bijstand. Betalingen door de huurder gedaan, na het uitgaan van een invorderingsmaatregel, strekken in eerste instantie tot voldoening van de gemaakte kosten.

### **Aansprakelijkheid verhuurder**

**artikel 36** Verhuurder is uitsluitend aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goed van de huurder of van derden, wanneer deze schade optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde, voor zover verhuurder ter zake daarvan grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden, waarvoor verhuurder in voege als voorschreven geen aansprakelijkheid behoeft te dragen.

**artikel 37** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, die voor de huurder voortvloeit uit gebeurtenissen, welke afbreuk doen aan het rustig genot van het gehuurde door de huurder en welke intreden, zonder dat verhuurder ter zake grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven.

### **Verbouw/renovatie/sloop**

**artikel 38** Indien en voor zover van overheidswege voorschriften worden gegeven tot ingrijpende veranderingen, aanpassingen, verbeteringen of sloop van het gehuurde afzonderlijk dan wel van het complex of de wijk, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze werkzaamheden in, op, aan, of bij het gehuurde te zullen toestaan.

## Huurreglement

---

- artikel 39** Wenst verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, te verbeteren dan wel te slopen, teneinde tot nieuwbouw van woningen te komen, één en ander na overleg met de betrokken bewoners, dan verklaart huurder deze werkzaamheden te zullen toestaan en de eventueel gewijzigde huurprijs te aanvaarden, indien een ruime meerderheid van de betreffende bewoners met de voorgestelde werkzaamheden, alsmede met de financiële consequenties daarvan, geacht mag worden in te stemmen.
- artikel 40** Indien in een situatie als vorenbedoeld het gehuurde een andere functie krijgt of vervalt, zal huurder instemmen met beëindiging van de huur.
- artikel 41** Hij/Zij heeft dan de keuze tussen:
- het huren van een andere hem/haar aangeboden redelijkerwijze passende woonruimte tegen de voor die woning geldende huurprijs;
  - het huren van een hem/haar aangeboden wisselwoning en - na oplevering - van de verbeterde of een nieuwe woning tegen de daarbijbehorende huurprijs. De hier bedoelde huurprijs komt tot stand op basis van daartoe geldende algemene regelingen of eenafgegeven complexgebonden beschikking.
  - elders huisvesting te zoeken.
- Einde van de overeenkomst**
- artikel 42** Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt uitsluitend schriftelijk bij aangetekende brief. Alles onverminderd het bepaalde in artikel 7:271 e.v. B.W. Huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen.
- artikel 43** In de maand, waarin de huurovereenkomst eindigt, wordt door de onderhoudsdienst van de verhuurder, in overleg met de huurder, de staat van onderhoud van het gehuurde nagegaan. Aansluitend worden eventuele nog voor rekening van de huurder komende onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden door de verhuurder schriftelijk aan de huurder medegedeeld.
- artikel 44** Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de huurwoning geheel ontruimd en schoon op te leveren en daarbij de sleutels te overhandigen. Het gehuurde moet worden opgeleverd in de staat van onderhoud zoals overeengekomen met de onderhoudsdienst van de verhuurder.
- artikel 45** Na het einde van de huurovereenkomst achtergebleven goederen van de huurder worden geacht te zijn afgestaan aan de verhuurder met het recht daarmee te handelen, zoals hem goed zal dunken en de eventuele hierbij te maken kosten te verhalen op de huurder.
- artikel 46** Eventueel bij het einde van de huurovereenkomst door huurder nog te verrichten reparaties en dergelijke zullen door verhuurder worden uitgevoerd voor rekening van huurder, welke verplicht is een en ander bij de oplevering c.q. het einde van de huurovereenkomst te vergoeden.
- artikel 47** Huurder geeft verhuurder het recht, indien huurder tijdig of ontijdig het gehuurde mocht verlaten zonder de sleutels daarvan aan verhuurder af te geven en zonder zijn goederen uit het gehuurde te hebben verwijderd, zich' op kosten van huurder toegang te verschaffen, zonder dat huurder deswege enige actie tot schadevergoeding of anderszins zal kunnen doen gelden en de alsdan in het gehuurde aangetroffen goederen als onbetwistbaar eigendom van de verhuurder te beschouwen, zich daarvan in het bezit te stellen, deze te verwijderen, op te slaan, te vernietigen of te verkopen ten laste van huurder en daarover naar zijn goedvinden te beschikken zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn. De beëindiging van de huurovereenkomst wordt beschouwd als het beschikbaar

## Huurreglement

---

stellen van het gehuurde aan verhuurder en als overdracht van het eigendom en levering van de goederen van huurder aan verhuurder.

### **Slotbepalingen**

artikel 48

De algemene belangen van de huurders kunnen op twee manieren bij de verhuurder worden ingebracht:

- via hun vertegenwoordigers, verkozen volgens het reglement van de huurdersvereniging, mits dit reglement van goed democratisch gehalte is;
- via algemene huurdervergaderingen

artikel 49

Verhuurder zal desgewenst behulpzaam zijn bij de organisatie van de verkiezingen van de huurdersvereniging. Zij zal voorts de gelegenheid bevorderen tot een regelmatig overleg, tenminste eens per jaar, tussen huurdersorganisatie en verhuurder.

artikel 50

Verhuurder zal ingrijpende veranderingen, zoals groot onderhoud, renovatie of sloop, niet doorvoeren dan na overleg met de huurdersorganisatie.

artikel 51

Partijen kiezen, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van verhuurder te Hengelo (O).