



stichting humanitas huisvesting

Algemene Huurvoorwaarden

Algemene Huurvoorwaarden van Stichting Humanitas Huisvesting



stichting humanitas huisvesting

1. Status huurreglement

- 1.1 De inhoud van dit huurreglement maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst van de Stichting Humanitas Huisvesting, hierna te noemen Humanitas Huisvesting.

Afwijking

- 1.2 Partijen kunnen alleen van de inhoud van dit huurreglement afwijken indien zij dit schriftelijk overeenkomen.
- 1.3 In de gevallen waarin de huurovereenkomst en/of het huurreglement niet voor ziet, gelden de toepasselijke wettelijke bepalingen en de afspraken vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stichting Huurdersbelangen Humanitas Huisvesting (hierna te noemen SHBH) en Humanitas Huisvesting.
- 1.4 Daar waar in bedoeld huurreglement sprake is van voorstellen tot renovatie, wijziging van huurprijs en/of de prijs en/of de berekeningswijze van eerder overeengekomen, dan wel bijkomende leveringen en diensten, geldt dat één en ander eerst van kracht wordt nadat vooraf de complexcommissie en/of SHBH zijn geraadpleegd conform de afspraak in de samenwerkingsovereenkomst tussen Humanitas Huisvesting en SHBH.

2. Meerdere huurders

- 2.1 De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij oefenen dit recht gelijktijdig uit en met eerbiediging van elkaars rechten.
- 2.2 De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven genoemde huurgerechtigden gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

Hoofdelijk aansprakelijk

- 2.3 De huurders zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit de huurovereenkomst en de wet.

Opzegging

- 2.4 Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden aan of door alle huurders.

3. Terbeschikkingstelling

- 3.1 Humanitas Huisvesting stelt het gehuurde aan de huurder ter beschikking op de eerste werkdag na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Vertraging

- 3.2 Indien Humanitas Huisvesting de woning niet tijdig aan de huurder ter beschikking stelt, omdat het gehuurde niet tijdig gereed is of de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, dan is de huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

Schade

- 3.3 Humanitas Huisvesting is aansprakelijk voor de mogelijke schade van de huurder als gevolg van het feit dat zij het gehuurde niet tijdig aan deze huurder ter beschikking stelt, indien en voor zover Humanitas Huisvesting deze schade kan verhalen op grond van het bepaalde in artikel 18.1 van dit huurreglement.

4. Staat van oplevering

- 4.1 Humanitas Huisvesting stelt het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan de huurder ter beschikking.

Voorinspectie

- 4.2 Humanitas Huisvesting inspecteert samen met de huurder vóór of uiterlijk bij het begin van de huurovereenkomst het gehuurde. Humanitas Huisvesting stelt naar aanleiding van deze inspectie een opnamerapport op. In dit opnamerapport wordt in ieder geval melding gemaakt van:

- a. de staat waarin het gehuurde verkeert;
- b. de eventuele gebreken die door Humanitas Huisvesting verholpen zullen worden, als mede de termijn waarbinnen dit dient te gebeuren;
- c. de roerende en de onroerende zaken die de huurder van de vorige huurder overneemt.

Opnamerapport

- 4.3 Humanitas Huisvesting verstrekt aan de huurder een door beide partijen ondertekend exemplaar van het opnamerapport.
- 4.4 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de inhoud van het hier bedoelde opnamerapport.

Verborgene gebreken

- 4.5 Humanitas Huisvesting herstelt op verzoek van de huurder eventuele gebreken die binnen één maand na het ingaan van de huurovereenkomst alsnog aan het licht zijn gekomen. Dit geldt niet voor gebreken die zijn veroorzaakt door de huurder zelf.

5. De huurprijs

- 5.1 De huurprijs kan worden aangepast conform de regels neergelegd in het Burgerlijk Wetboek en/of de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte en nadat vooraf complexcommissie en/of SHBH zijn geraadpleegd conform de afspraken neergelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Humanitas Huisvesting en SHBH.

Geliberaliseerde woonruimte

- 5.2 Voor huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek (woningen met een geliberaliseerde huurprijs) geldt, dat Humanitas Huisvesting de huurprijs jaarlijks verhoogt volgens de methode die is vastgelegd in de huurovereenkomst.

Geschillen

- 5.3 Humanitas Huisvesting en de huurder leggen geschillen met betrekking tot de huurprijsverhogingen als bedoeld in het vorige lid ter beslechting voor aan de Huurcommissie. Doet de Huurcommissie een uitspraak over dit geschil dan worden partijen geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat een afschrift van de uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter vordert.

6. Servicekosten

Afrekening

- 6.1 Humanitas Huisvesting verstrekt ieder jaar aan huurders een naar soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte service- kosten in het voorafgaande kalenderjaar met vermelding van de wijze waarop deze kosten zijn berekend. Geeft het overzicht een tegoed voor de huurder aan, dan betaalt Humanitas Huisvesting dit tegoed binnen één maand aan de huurder terug, tenzij er sprake is van een huurachterstand. In het geval van een huurachterstand verrekent Humanitas Huisvesting het tegoed met die achterstand. Tekorten worden door huurder ook binnen één maand aangezuiverd, tenzij huurder het niet eens is met de servicekosten-afrekening en dit schriftelijk aan verhuurder kenbaar maakt. Huurder kan eventueel, in overleg met Humanitas Huisvesting, komen tot een regeling voor gespreide betaling van dit bedrag.

Verhoging voorschot

- 6.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op het tijdstip nadat het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht conform de samenwerkingsovereenkomst tussen Humanitas Huisvesting en SHBH is goedgekeurd door de SHBH en/of de complexcommissie.

7. Wijzigen bijkomende leveringen en diensten

- 7.1 Humanitas Huisvesting en de huurder kunnen in onderling overleg een wijziging aanbrengen in de overeengekomen bijkomende leveringen en diensten. Een voorstel tot wijziging aan de individuele huurders, geschiedt alleen nadat vooraf complex- commissie en/of SHBH zijn geraadpleegd conform de afspraken neergelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Humanitas Huisvesting en SHBH.

Gebondenheid huurder

- 7.2. De huurder is gebonden aan een wijziging van de bijkomende leveringen en diensten, en het daarbij behorende voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste zeventig

procent van die huurders met de wijziging heeft ingestemd. Humanitas Huisvesting stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat overeenstemming is bereikt over de wijziging met tenminste zeventig procent van de huurders.

- 7.3 De huurder heeft het recht binnen acht weken na ontvangst van de hiervoor bedoelde schriftelijke mededeling, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel tot wijziging.

8. Verplichtingen van Humanitas Huisvesting

Verstoring huurgenot

- 8.1 Humanitas Huisvesting verschaft de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het rustig genot van het gehuurde. Humanitas Huisvesting is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen van het huurgenot van de huurder veroorzaakt door derden.

Onderhoud

- 8.2 Humanitas Huisvesting houdt het gehuurde in goede staat van onderhoud en verricht daartoe alle noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden voor zover deze werkzaamheden niet voor rekening van de huurder komen.

Gebreken

- 8.3 Humanitas Huisvesting verhelpt op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde, tenzij dit onmogelijk is of zodanige kosten met zich brengt dat herstel in redelijkheid niet van Humanitas Huisvesting geveerd kan worden.

Schade

- 8.4 Ontdekt de huurder een gebrek aan het gehuurde dan stelt, hij Humanitas Huisvesting hiervan direct op de hoogte. Dit geldt ook indien derden het genot van de huurder verstoren of aanspraak op het gehuurde maken. Doet de huurder dit niet, dan is hij aansprakelijk voor de schade die Humanitas Huisvesting lijdt als gevolg van deze nalatigheid.

- 8.5 Humanitas Huisvesting is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde horende installaties, tenzij de Humanitas Huisvesting terzake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

9. Verplichtingen van de huurder

- 9.1 Huurder zal bij vooruitbetaling de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor of op de eerste van de maand voldoen op een door de verhuurder aan te geven bankrekening.
- 9.2 De huurder gebruikt het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte.

Hoofdverblijf

- 9.3 De huurder bewoont het gehuurde tijdens de duur van de huurovereenkomst zelf en heeft in het gehuurde zijn hoofdverblijf.

Overlast

- 9.4 De huurder veroorzaakt aan omwonenden geen overlast, in welke vorm dan ook.

Onderhuur

- 9.5 De huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven en/of (onder) te verhuren, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- 9.6 De huurder houdt zich aan de door Humanitas Huisvesting gegeven instructies met betrekking tot het gebruik van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties en/of voorzieningen. De huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van het feit dat hij zich niet aan deze verplichting houdt.

Tuinonderhoud

- 9.7 Behoort tot het gehuurde een tuin of erf, dan dient huurder deze goed te onderhouden volgens de regels van het 'huurdersonderhoud' zoals aangegeven in artikel 11.1. De tuin mag niet gebruikt worden voor andere

dan ‘tuindoeleinden’ zoals het opslaan van goederen en/of het stallen van auto’s, caravans en dergelijke.

Huisvuil

- 9.8 De huurder brengt zijn huisvuil in de daarvoor bestemde containers van het complex. De huurder biedt zijn grof huisvuil aan volgens de regels gesteld door de gemeente en/of de Roteb.

Huisgenoten

- 9.9 De huurder is voor de gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

Schade

- 9.10 De huurder is aansprakelijk voor de schade aan het gehuurde die is ontstaan als gevolg van het feit dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en). Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
- 9.11 Het is de huurder niet toegestaan hennep te kweken in het gehuurde.
- 9.12 Het is huurder niet toegestaan aan de buitenzijde van het gehuurde een (schotel)antenne aan te brengen.

10. Onderhoud en reparaties door Humanitas Huisvesting

Dringende Werkzaamheden

- 10.1 Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder (op grond van de wet) iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, geeft de huurder Humanitas Huisvesting daartoe de gelegenheid.
- 10.2 De huurder laat personen die door Humanitas Huisvesting zijn belast met het afleggen van controlebezoeken en/of het uitvoeren van werkzaamheden - na legitimatie hunnerzijds - in het gehuurde toe.

- 10.3 De in het vorige lid bedoelde werkzaamheden en bezoeken vinden behoudens bijzondere omstandigheden plaats op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur en worden van tevoren aangekondigd.

11. Onderhoud en reparaties door de huurder _____

Huurdersonderhoud

- 11.1 De huurder verricht op zijn kosten de kleine herstellingen aan het gehuurde. Het gaat hierbij onder meer, maar niet alleen om de werkzaamheden genoemd in de door de overheid uitgevaardigde Algemene Maatregel van Bestuur.

De tekst van dit besluit is ter informatie toegevoegd in een bijlage.

- 11.2 De huurder verricht de noodzakelijke werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Schade als gevolg van onvakkundige uitvoering komt voor rekening van de huurder.
- 11.3 Huurder houdt zich bij het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden aan de door Humanitas Huisvesting terzake gestelde voorschriften en aanwijzingen.
- 11.4 Verricht Humanitas Huisvesting de in het eerste lid genoemde werkzaamheden in het kader van een gemeenschappelijke regeling, dan is dit aan te merken als een bijkomende levering en/of dienst van de zijde van Humanitas Huisvesting.

12. Veranderingen aan het gehuurde door Humanitas Huisvesting

Renovatie

- 12.1 Wenst Humanitas Huisvesting gedurende de huurtijd over te gaan tot renovatie van het gehuurde dan doet zij de huurder daartoe schriftelijk een voorstel. Over dit voorstel wordt vooraf de betrokken complexcommissie geraadpleegd conform de afspraken neergelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Humanitas Huisvesting en SHBH. De huurder is verplicht aan het uitvoeren van deze renovatie mee te werken. De huurder heeft, buiten de afspraken die huurder en verhuurder daarover hebben gemaakt, in dat geval geen aanspraak op vermindering

van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

- 12.2 Onder renovatie wordt zowel verstaan sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging.

Redelijkheid voorstel

- 12.3 Betreft het voorstel tot renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, dan wordt het voorstel van Humanitas Huisvesting vermoed redelijk te zijn, indien 70% of meer van de huurders met dit voorstel instemt. Humanitas Huisvesting stelt de huurders zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van het feit dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd.
- 12.4 De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het vorige lid een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 12.5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

Huuropzegging

- 12.6 Het voorafgaande doet niet af aan de bevoegdheid van Humanitas Huisvesting de huurovereenkomst in verband met het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden op te zeggen.

13. Veranderingen aan het gehuurde door de huurder

- 13.1 De huurder is niet bevoegd de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen zonder schriftelijke toestemming van Humanitas Huisvesting. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
- aan-, bij- of verbouwen,
 - wegbreken,
 - het plaatsen van buitenantennes, zendmasten en dergelijke,
 - het treffen van isolatievoorzieningen,
 - het aanbrengen van zonwering,
 - het aanbrengen van tegel- en parketvloeren, grof stucwerk, steenstrips en wandbetimmeringen.

Onverminderd zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen, heeft de huurder deze toestemming niet nodig als het gaat om veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur overeenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden. De desbetreffende veranderingen en toevoegingen mogen in ieder geval niet tot gevolg hebben dat overlast ontstaat of kan ontstaan.

Toestemming Humanitas Huisvesting

13.2 Humanitas Huisvesting verleent de gevraagde toestemming indien de voorgenomen veranderingen niet in strijd zijn met enige wettelijke regeling, de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Humanitas Huisvesting zal haar beslissing schriftelijk en ingeval er geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder meedelen.

Voorwaarden

13.3 Humanitas Huisvesting kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbiden. Deze voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, het onderhoud, verzekeringen, belastingen en vergoedingen, aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huurovereenkomst.

13.4 Het beleid dat Humanitas Huisvesting voert met betrekking tot het verlenen van toestemming en het opleggen van voorwaarden is vastgelegd in de brochure “Zelf Aangebrachte Veranderingen”. Huurder verklaart een exemplaar van deze brochure ontvangen te hebben.

Machtiging rechter

13.5 Verleent Humanitas Huisvesting de gevraagde toestemming niet, dan kan de huurder, onverminderd zijn recht het geschil voor te leggen aan de geschillencommissie, vorderen dat de rechter hem machtigt de veranderingen alsnog aan te brengen.

Ongedaan maken

13.6 De huurder is gedurende de huurtijd bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, op voorwaarde dat het gehuurde in dezelfde staat wordt gebracht als waarin het gehuurde verkeerde bij het begin van de huurovereenkomst.

13.7 De huurder is niet verplicht veranderingen en toevoegingen die hij met toestemming van Humanitas Huisvesting heeft aangebracht, bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door Humanitas Huisvesting bij het verlenen van de toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, zullen door de huurder op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt.

13.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

14. Opzegging van de huurovereenkomst

Opzegging huurder

14.1 De huurder kan (of zijn nabestaanden/erfgenamen kunnen) de huurovereenkomst iedere dag opzeggen. Hij dient daarbij een opzegtermijn van één maand in acht te nemen. Opzegging geschiedt bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Opzegging Humanitas Huisvesting

14.2 Humanitas Huisvesting kan de huurovereenkomst opzeggen bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Humanitas Huisvesting geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door Humanitas Huisvesting in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn verlengd wordt meeen maand voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd. De opzegtermijn bedraagt maximaal zes maanden.

14.3 Zegt Humanitas Huisvesting de huurovereenkomst op dan eindigt deze niet, tenzij de huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in te stemmen met beëindiging van de huurovereenkomst. Stemt de huurder niet in dan vindt Humanitas Huisvesting dat de rechtbank (sector kanton) de datum vaststelt waarop de overeenkomst eindigt.

Wederzijds goedvinden

14.4 Humanitas Huisvesting en de huurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

- 14.5 Huurder verleent gedurende de laatste maand van de huurovereenkomst zijn medewerking aan het tonen van het gehuurde aan potentiële nieuwe huurders. Het tijdstip van eventuele bezichtigingen wordt steeds vastgesteld in overleg tussen Humanitas Huisvesting en de huurder.

15. Oplevering bij het einde van de huurovereenkomst

- 15.1 De huurder stelt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd weer ter beschikking van Humanitas Huisvesting.

Beschrijven gehuurde

- 15.2 Is bij het begin van de huurovereenkomst een beschrijving van het gehuurde opgesteld, dan levert de huurder het gehuurde op in de staat volgens de beschrijving, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen. De toegestane veranderingen dienen in goede staat van onderhoud te verkeren.

Huidige staat

- 15.3 Is bij het begin van de huurovereenkomst geen beschrijving opgemaakt en is het huurcontract gesloten na inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht (augustus 2003), dan wordt de huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen waarin het gehuurde verkeert bij het einde van de huurovereenkomst.
- 15.4 Is de huurovereenkomst afgesloten voor inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht, dan dient de huurder de woning in goede staat op te leveren.

16. Inspectie

Voorinspectie

- 16.1 Humanitas Huisvesting en de huurder inspecteren gezamenlijk voor het einde van de huurovereenkomst het gehuurde. Zij leggen in een rapport vast welke werkzaamheden voor rekening van huurder verricht dienen te worden. Humanitas Huisvesting verstrekt aan de huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

Inspectierapport

- 16.2 Humanitas Huisvesting en de huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het hiervoor bedoelde inspectierapport. Weigert de huurder mee te werken aan het opstellen en/of ondertekenen van het inspectierapport, dan ontslaat hem dit niet van zijn verplichting de woning in goede staat op te leveren.

17. Herstel na inspectie

Redelijke termijn

- 17.1 Humanitas Huisvesting stelt de huurder in de gelegenheid om binnen een door Humanitas Huisvesting te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te (doen) voeren.
- 17.2 Verricht de huurder de hiervoor bedoelde werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn, dan verricht Humanitas Huisvesting deze werkzaamheden zelf en brengt zij de daaraan verbonden kosten aan de huurder in rekening.

18. Ontruiming van het gehuurde

- 18.1 Uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, geeft de huurder (of zijn nabestaanden/erfgenamen) alle sleutels van het gehuurde aan Humanitas Huisvesting af. De huurder (of zijn nabestaanden/erfgenamen) is aansprakelijk voor de schade die Humanitas Huisvesting lijdt als gevolg van het feit dat de huurder deze verplichtingen niet nakomt.
- 18.2 Humanitas Huisvesting verwijdt alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder (of zijn nabestaanden/erfgenamen). Dit is slechts anders indien uit een door de huurder (of zijn nabestaanden/ erfgenamen) en de opvolgend huurder ondertekende overnameverklaring blijkt dat de opvolgend huurder de desbetreffende zaken heeft overgenomen.
- 18.3 Humanitas Huisvesting is niet gehouden de verwijderde goederen te bewaren en/of te vergoeden.

19. Inspraak en overleg

- 19.1 Humanitas Huisvesting stelt de huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over de beleids- en beheerszaken die voor de huurder van wezenlijk belang zijn. De huurder kan van deze gelegenheid gebruik maken via de SHBH te Rotterdam en/of via de verschillende complexcommissies van Humanitas Huisvesting.

Huurdersparticipatie

- 19.2 Humanitas Huisvesting legt plannen en voornemens met betrekking tot groot onderhoud, woningverbetering en/of wijziging van bijkomende leveringen en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan de SHBH voor en ontwikkelt de desbetreffende plannen en voornemens in goed overleg met de SHBH.

Handtekening (hoofd)huurder voor ontvangst huurreglement incl. bijlage

Naam:
Handtekening:
Datum:
Indien van toepassing:

Handtekening medehuurder voor ontvangst huurreglement incl. bijlage

Naam:
Handtekening:
Datum:

JZ.19.11/GK/zg, 12 mei 2011

Bijlage

Om het artikel over huurdersonderhoud (artikel 217) van het Burgerlijk Wetboek verder uit te leggen is door de wetgever een lijst gemaakt. Deze lijst heet het ‘Besluit Kleine Herstellingen’.

Hieronder volgt de hele wettekst van dit Besluit Kleine Herstellingen d.d. april 2003.

(Let op: Humanitas Huisvesting verricht sommige van deze werkzaamheden al op uw kosten. Kijk in het servicekostenoverzicht bij uw huurcontract welke werkzaamheden dat zijn.)

Besluit Kleine Herstellingen d.d. april 2003

Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit Kleine Herstellingen.
Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit Kleine Herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig 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 computer- aansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig 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 ontluchten 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 erf afscheidingen, 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 erf afscheiding;
 - 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 erf afscheidingen, het rechtzetten en rechthouden

- van houten erf afscheidingen;
- indien de erf afscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erf afscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zo nodig 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 zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainer ruimte, 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 noemens waardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septic tanks.



stichting humanitas huisvesting



Telefoonnummer: 010 - 461 57 12
(Bereikbaar tussen 08.30 - 12.30 uur)
info@humanitashuisvesting.nl
www.humanitashuisvesting.nl