



Correspondentieadres

Rhenam Wonen
Postbus 188
3910 AD Rhenen

0317 68 32 00
info@rhenam.nl

Rhenen

Binnenhof 9
3911 NP Rhenen

ma t/m do 08.30 - 12.30 uur
13.30 - 16.30 uur
vrijdag 08.30 - 12.30 uur

**CV-storingen en calamiteiten
buiten kantoor tijd**

0317 61 69 89

www.rhenam.nl

BROCHURE

ALGEMENE VOORWAARDEN

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

ALGEMENE VOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

De brochure algemene voorwaarden zelfstandige woonruimte is een bijzonder belangrijke. Hierin staan namelijk alle belangrijke rechten en plichten van huurders vermeld. Bij een eventueel geschil baseert Rhenam Wonen zich altijd op de inhoud van deze brochure.

1. Inleiding

Artikel 1.1.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

woning: de woning, inclusief de eventuele aanhorigheden en gemeenschappelijke ruimten.

huurprijs: de prijs die huurder verschuldigd is voor het enkel gebruik van de woning.

voorlopige huurprijs: de huurprijs die in afwachting van nadere vaststelling van de huurprijs door de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting verschuldigd is.

bijkomende kosten: de werkelijke of naar redelijkheid geschatte kosten van de bijkomende leveringen en diensten die door verhuurder bij de huurder in rekening worden gebracht.

prijs: het geheel van periodieke betalingsverplichtingen van huurder.

minister: de minister of staatssecretaris belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

veranderingen, zoals:

- aan-, bij- of verbouwen
- wegbreken
- treffen van isolatievoorzieningen
- plaatsen van buitenantennes, zendmasten
- aanbrengen van zonweringen

Artikel 1.2.

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarop zij van toepassing zijn verklaard.

Artikel 1.3.

Wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

2. Meer dan een huurder

Artikel 2.1.

De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben ieder een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

Artikel 2.2.

Ieder van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

3. Levering en aanvaarding van de woning

Artikel 3.1.

Verhuurder zal de woning op de overeengekomen datum in goede staat aan de huurder ter beschikking stellen.

Artikel 3.2.

Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een beschrijving van het gehuurde gemaakt. De door huurder en verhuurder ondertekende beschrijving wordt aan de huurovereenkomst gehecht.

4. Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4.1.

De huur dient bij vooruitbetaling voor of op de eerste van iedere maand betaald te zijn op rekeningnummer NL58 BNGH 0285 016253, bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van Rhenam Wonen.

U kunt de huur ook betalen met uw pinpas aan de balie van Rhenam Wonen.

Artikel 4.2.

De huurprijs kan worden gewijzigd volgens de regels die bij of krachtens de wet daarvoor zijn gesteld.

Artikel 4.3.

Verhuurder verstrekt huurder ieder jaar binnen vier maanden na afloop van het tijdvak waarop het betrekking heeft een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte kosten van de bijkomende leveringen en diensten met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen werkelijk gemaakte kosten en door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend.

Artikel 4.4.

Verhuurder kan op grond van redelijke

berekening het maandelijks voorschotbedrag op de kosten van bijkomende leveringen en diensten herzien met ingang van de eerste maand nadat het gespecificeerde overzicht is verstrekt.

Artikel 4.5.

Huurder verklaart zich bij voorbaat akkoord met een voorstel van verhuurder de leveringen en diensten naar omvang of soort en/of de berekeningswijze van de kosten daarvan te wijzigen, indien de voorgestelde wijziging uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Huurder die niet met de voorgestelde wijziging heeft ingestemd kan de rechter vragen de redelijkheid van het voorstel te toetsen. Huurder moet dat doen binnen 8 weken nadat verhuurder hem schriftelijk heeft bericht dat ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

5. Algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 5.1.

Verhuurder zal op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde verhelpen, tenzij dit niet mogelijk is of onredelijke uitgaven met zich brengt of de gebreken volgens de wet dan wel de huurovereenkomst voor rekening van huurder komen.

Artikel 5.2.

Verhuurder stelt huurder en, indien aanwezig, huurdersorganisaties die de belangen behartigen van huurders in complexen van verhuurder, in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor de huurder van wezenlijk belang zijn.

Artikel 5.3.

Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van het pakket bijkomende leveringen en diensten. Verhuurder zal hierover overleggen met huurder of, indien aanwezig, de huurdersvertegenwoordiging van het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

6. Algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 6.1.

Huurder zal de woning als goed huurder overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming gebruiken.

Artikel 6.2.

Huurder zal de woning zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.

Artikel 6.3.

Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door hemzelf, door huisgenoten, door dieren waarvoor hij aansprakelijk is, dan wel door personen die zich met zijn goedvinden in of rond de woning bevinden.

Artikel 6.4.

Huurder zal niet zonder toestemming van verhuurder de woning geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven.

Artikel 6.5.

Kleine herstellingen komen voor rekening van huurder, tenzij de werkzaamheden het gevolg zijn van het niet herstellen van gebreken door verhuurder. Een omschrijving van de voor rekening van verhuurder dan wel van huurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden staat vermeld in de brochure 'onderhoud: wie is verantwoordelijk.'

Artikel 6.6.

Huurder zal eventuele schade of te verwachten schade op of aan de woning, welke betrekking heeft op door verhuurder te treffen voorzieningen of uit te voeren reparaties, direct aan verhuurder melden. Deze melding moet schriftelijk gebeuren. Schade die ontstaat omdat de huurder niet direct heeft gemeld, komt voor rekening van huurder.

Artikel 6.7.

Huurder zal de aanleg en het onderhoud van de eventueel bij het gehuurde behorende tuin(en) op behoorlijke wijze verzorgen.

Artikel 6.8.

Huurder zal trappenhuizen, galerijen, gangen en alle andere gemeenschappelijke ruimten in flats uitsluitend overeenkomstig de bestemming mogen gebruiken. Dit houdt in dat, behoudens als het gaat om een gemeenschappelijke berging, er geen motorrijwielen, rijwielen (met of zonder hulpmotor), kinderwagens, vuilniszakken, papier e.d. gestald/gedeponeerd mogen worden.

Artikel 6.9.

Het is huurder van een flatwoning niet toegestaan om elektriciteit bestemd voor de algemene verlichting, voor andere doeleinden te gebruiken.

Artikel 6.10.

Huurders van flatwoningen dragen gezamenlijk zorg voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (met inbegrip van deuren, ramen en ruiten) voorzover dit niet door of vanwege de verhuurder geschiedt.

Artikel 6.11.

In etage- en flatwoningen is het aanbrengen van harde vloerbedekking niet toegestaan, tenzij zodanige maatregelen zijn genomen dat geen overlast door contactgeluiden kan ontstaan.

Artikel 6.12.

Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen de woning op gebreken te controleren.

Artikel 6.13.

Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden in de woning toelaten indien deze personen zich

legitimeren. Deze bezoeken zullen, afgezien van spoedeisende situaties, alleen plaatsvinden op werkdagen van 8.00 tot 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

6.a. Dringende werkzaamheden

Artikel 6.a.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde toestaan.

Artikel 6.a.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden of renovatie.

Artikel 6.a.3.

Verhuurder zal huurder een schriftelijk voorstel doen indien hij het complex van woningen waartoe het gehuurde behoort wil renoveren. Huurder is aan dit voorstel gebonden wanneer ten minste 70% van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. De huurder die met het voorstel niet heeft ingestemd kan de rechter vragen de redelijkheid van het voorstel te toetsen binnen 8 weken na de schriftelijke mededeling door verhuurder dat ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

7. Veranderingen aan de woning

Artikel 7.1.

Verhuurder zal zonder schriftelijke toestemming van huurder geen veranderingen aanbrengen aan de woning.

Artikel 7.2.

Huurder zal zijn toestemming voor veranderingen door verhuurder alleen weigeren indien hij daar een redelijk belang bij heeft.

Artikel 7.3.

Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aanbrengen



aan de woning tenzij het gaat om veranderingen aan de binnenkant van de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

Artikel 7.4.

Verhuurder zal zijn toestemming voor het aanbrengen van veranderingen door huurder alleen weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:

- a. blijvende schade aan de woning kan toebrengen
- b. de verhuurbaarheid van de woning in gevaar kan brengen
- c. in strijd is met een wettelijk voorschrift of een voorschrift van een bevoegde instantie of instelling
- d. hinder of overlast voor derden kan veroorzaken

Artikel 7.5.

De eventuele toestemming wordt door verhuurder schriftelijk aan huurder bevestigd.

Artikel 7.6.

Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot:

- a. de toe te passen constructie en materialen
- b. de wijze van uitvoering
- c. verzekeringen
- d. onderhoud
- e. aansprakelijkheid
- f. ongedaanmaking bij het einde van de huur

Artikel 7.7.

Huurder zal veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan maken. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij deze ongedaanmaking door verhuurder als voorwaarde aan de verleende toestemming is verbonden.

Artikel 7.8.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen en/of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

Artikel 7.9.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht.

8. Aansprakelijkheid voor schade aan de woning

Artikel 8.1.

Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurovereenkomst aan het gehuurde ontstaat doordat huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt.

Artikel 8.2.

Uitsluitend wat betreft de aansprakelijkheid voor schade wordt de woning geacht mede te omvatten: de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij de woning behorende grond.

9. Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 9.1.

Opzegging van de huurovereenkomst gebeurt door middel van een standaard opzeggingsformulier.

Artikel 9.2.

Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen met inachtneming van een minimale opzeggingstermijn van één maand. Deze maand gaat in op de dag dat de opzegging bij Rhenam Wonen ontvangen is.

Artikel 9.3.

Verhuurder kan de huurovereenkomst door opzegging per de eerste van de maand beëindigen. Verhuurder neemt daarbij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met één maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden. Verhuurder geeft schriftelijk de gronden aan die tot opzegging hebben geleid.

Artikel 9.4.

De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart toe te stemmen in de beëindiging dan wel de kantonrechter op verzoek van verhuurder de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst zal eindigen.

Artikel 9.5.

Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst op een door hen te bepalen datum met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen.

10. Oplevering van de woning

Artikel 10.1.

Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde geheel ontruimd aan de verhuurder teruggeven in de staat waarin hij het gehuurde blijkens de beschrijving heeft aanvaard. Huurder zal alle sleutels van de woning op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt, tijdens de oplevering aan de verhuurder afgeven.

Artikel 10.2.

Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.

Artikel 10.3.

Veranderingen die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht moeten worden ongedaan gemaakt indien en voorzover de verhuurder dat heeft geëist. Door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, moeten in goede staat van onderhoud verkeren.

Artikel 10.3.a

Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Artikel 10.4.

Verhuurder verstrekt tijdens de vooroplevering aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar.

Artikel 10.5.

Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn in het formulier genoemde werkzaamheden uit te voeren. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het formulier genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.

11. Buitengerechtelijke kosten domiciliekeuze

Artikel 11.1.

De buitengerechtelijke kosten, inclusief BTW, die huurder of verhuurder maakt in geval de andere partij zijn verplichtingen niet nakomt, zijn voor rekening van de wanpresterende partij. Huurder kiest voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats in de woning.

Dit reglement is van toepassing op huurovereenkomsten die vanaf 1 augustus 2003 zijn afgesloten met de Rhenense Woningstichting en nieuwe huurovereenkomsten met Rhenam Wonen