



Huurreglement woonruimte

Uw rechten en plichten

U huurt een woning van STJA. Daarvoor heeft u een huurovereenkomst afgesloten. Onderdeel daarvan is dit Huurreglement. Hierin staan uw rechten en plichten als huurder en die van ons als verhuurder. Zo weten we precies wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Algemeen	3
Artikel 2	Gezamenlijke huur	3, 4
Artikel 3	Huurprijs en bijkomende kosten	5
Artikel 4	Verplichtingen STJA	5, 6
Artikel 5	Veranderingen door STJA	6, 7
Artikel 6	Verplichtingen huurder	7, 8, 9
Artikel 7	Onderhoud huurder	9, 10, 11, 12
Artikel 8	Aanbrengen van veranderingen door huurder	12, 13
Artikel 9	Buitengerechtelijke kosten	14
Artikel 10	Ter beschikkingstelling en aanvaarding van gehuurde bij aanvang huur	14, 15
Artikel 11	Aansprakelijkheid/schade	15
Artikel 12	Beëindiging huurovereenkomst/opzegging door STJA	16
Artikel 13	Beëindiging huurovereenkomst/opzegging door huurder	16
Artikel 14	Oplevering gehuurde bij einde huur	17, 18
Artikel 15	Woonplaatskeuze huurder	19
Artikel 16	Toestemming STJA	19
Artikel 17	Mededelingen huurder	19
Artikel 18	Vereniging van eigenaren	19



Algemeen

Artikel 1

1.1 Onderdeel huurovereenkomst

Dit huurreglement maakt deel uit van alle huurovereenkomsten voor woonruimte die Woningstichting St. Joseph (hierna te noemen: STJA) verhuurt of wil verhuren en geldt vanaf 1 mei 2011.

1.2 Begrippen

Met huurder bedoelen we iedere huurder afzonderlijk en alle huurders samen. Dat is ook zo als er 'hij', 'hem' en 'zijn' staat. Met 'hij', 'hem' en 'zijn' bedoelen we mannen en vrouwen. Als er echtgenoot staat bedoelen we ook geregistreerde partner.

1.3 Wijzigingen

Veranderingen in de huurovereenkomst en het huurreglement kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen. Als STJA het reglement wil veranderen, moet ze de HuurdersAdviesRaad om advies vragen.

1.4 Vervanging

Dit huurreglement vervangt alle eerdere huurreglementen.

Gezamenlijke huur

Artikel 2

2.1 Eén of meer huurders

De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben allemaal het recht om de in de huurovereenkomst genoemde woonruimte te huren. Bij het huren houden ze rekening met elkaar.

2.2 Echtgenoot

De echtgenoot is medehuurder als de woning de hoofdverblijfplaats is van de partner. Het maakt niet uit of de huurovereenkomst voor of na het huwelijk, of van het geregistreerde partnerschap is gesloten. Als er voor de huurder iets verandert in zijn huwelijk of partnerschap moet hij dat direct aan STJA melden.

2.3 Medehuurder

Andere huisgenoten die in de woning het hoofdverblijf hebben en samen met de huurder al enige tijd een huishouding vormen, kunnen alleen medehuurder worden als STJA daarmee schriftelijk akkoord gaat. De huurder, huisgenoot en medehuurders moeten daarvoor een schriftelijk verzoek indienen waarop STJA schriftelijk reageert binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek. De rechter kan dit ook bepalen.

Toewijzing verzoek

STJA gaat normaal gesproken akkoord met een gezamenlijk verzoek van huurder, huisgenoot en eventuele medehuuder(s) tot het krijgen van medehuuderschap, als:

- de woning minstens twee jaar het hoofdverblijf voor de huurder en de huisgenoot was;
- ze minstens twee jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gehad;
- de huisgenoot voldoende inkomen heeft om de huur te betalen.

Afwijzing verzoek

STJA kan het verzoek afwijzen, als:

- het verzoek is bedoeld om de huisgenoot snel huurder te maken;
- de huurder huurschulden heeft, overlast bezorgt en dergelijke.

2.4 Einde medehuuderschap

Het medehuuderschap gaat verloren als de woning voor de medehuuder niet langer het hoofdverblijf is. De rechter kan dit ook bepalen. Ook moet de huurder aan STJA een kopie van iedere rechterlijke uitspraak over het (mede) huuderschap sturen ook als het gaat over echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerde partnerschap.

2.5 Voortzetting huurovereenkomst

Als de huurovereenkomst met huurder eindigt, gaat de huurovereenkomst met de medehuuder automatisch verder. Degene die de huurovereenkomst voortzet, moet dat binnen één maand schriftelijk melden aan STJA.

2.6 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Ieder van de (mede)huuders is aansprakelijk voor de betaling van de huur en alle andere verplichtingen die erbij horen. De huurprijs en de bijkomende kosten hoeven maandelijks slechts één keer te worden betaald door de huurder en medehuuder. De medehuuder is niet aansprakelijk voor verplichtingen die er al waren voordat hij medehuuder werd. Als er een (mede)huurder weggaat, moeten de overgebleven huuders alle kosten blijven betalen.





Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 3

3.1 Bijkomende kosten

Wat er verder bij de huur hoort (servicekosten), staat in de bijlage die bij de huurovereenkomst hoort. De huurder betaalt elke maand aan STJA een voorschot. De hoogte van dit voorschot staat in de huurovereenkomst.

3.2 Wijzigingen

De hoogte van de huurprijs en het voorschot op de servicekosten kunnen worden veranderd volgens titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek.

3.3 Specificatie

STJA verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een overzicht van de aan de verhuurder in rekening gebrachte kosten van leveringen en diensten. Vermeld wordt de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

Indien het gaat om kosten die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden die eindigt in het afgelopen kalenderjaar, neemt STJA de kosten over die andere periode in het overzicht op. Als naar aanleiding van het overzicht een verrekening moet plaatsvinden betaalt STJA of huurder dit binnen een maand na verstrekking van het overzicht.

Verplichtingen STJA

Artikel 4

4.1 Ter beschikking stellen

STJA stelt het gehuurde op de afgesproken datum in goede staat van onderhoud aan huurder ter beschikking tenzij zich onvoorziene omstandigheden voordoen of omstandigheden die buiten de macht van STJA liggen.

4.2 Woongenot

STJA verschaft huurder het rustig genot van het gehuurde.

4.3 Beleid en beheer

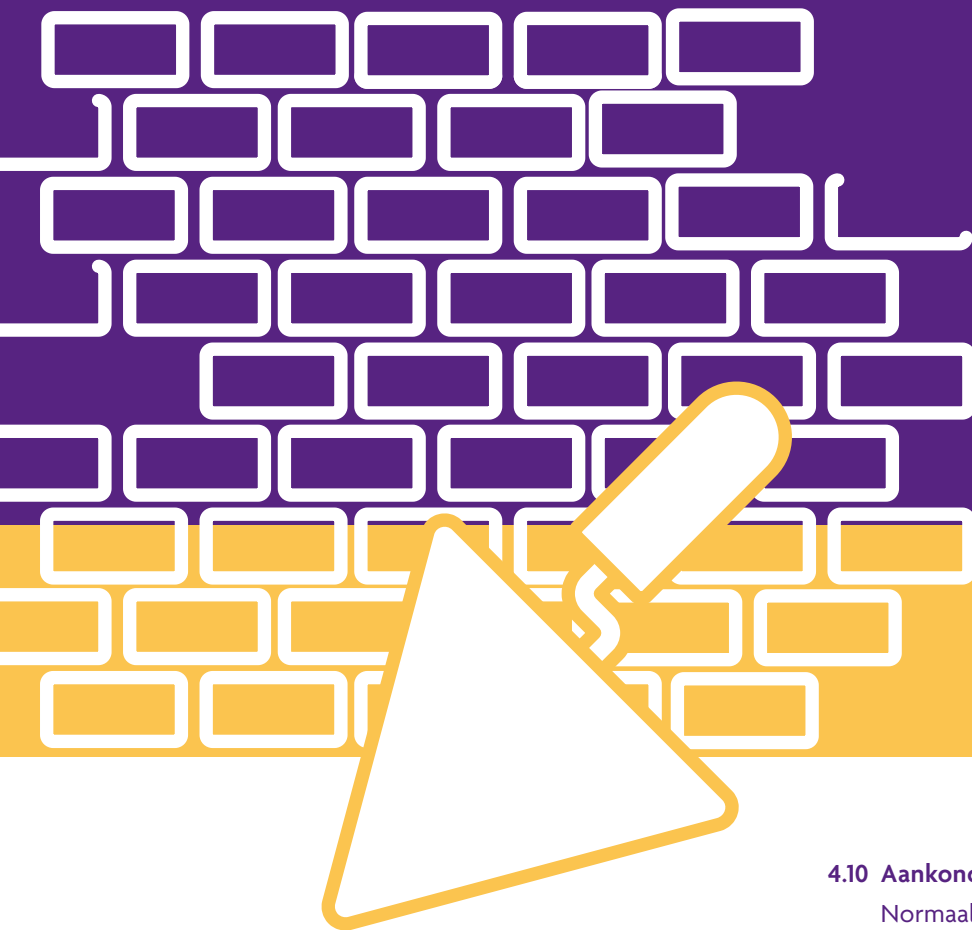
STJA betreft de huurder en/of de bewonerscommissie bij het beleid en beheer van het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimte, voorzieningen en de woonomgeving.

4.4 Onderhoud

STJA onderhoudt het gehuurde en wat daarbij hoort goed, voor het deel waar STJA als verhuurder verantwoordelijk is.

4.5 Reparaties

Als het mogelijk is, en het kan tegen redelijke kosten, verhelpt STJA gebreken aan het gehuurde als de huurder daarom vraagt. STJA voert de werkzaamheden uit op basis van de standaarduitvoering van de woning.



4.6 Zelf doen

Als STJA niet volgens artikel 4.5 handelt dan mag de huurder de noodzakelijke reparaties zelf (laten) verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op STJA verhalen of ze verrekenen met de huurprijs.

Voordat huurder zelf de noodzakelijke reparaties verricht, stuurt hij STJA een aangetekende brief waarin hij precies aangeeft wat hij gaat doen, wat het gaat kosten en welke overlast er voor de burens is. De huurder gunt STJA steeds een redelijke termijn vóór de reparaties worden verricht.

4.7 Uitzonderingen

STJA hoeft geen kleine reparaties te verrichten die de huurder zelf moet doen. STJA hoeft ook geen gebreken te herstellen die de huurder zelf heeft veroorzaakt.

4.8 Aansprakelijkheid

Als de huurder schade heeft veroorzaakt moet hij alle kosten voor reparatie vergoeden. Dat geldt ook als de schade is veroorzaakt door anderen die met zijn toestemming in het gehuurde aanwezig waren.

4.9 Medewerking

Als STJA daarom vraagt, moet de huurder toestaan dat medewerkers van de woningstichting het gehuurde binnengaan voor controle en om reparaties te verrichten.

4.10 Aankondiging

Normaal gesproken worden dit soort werkzaamheden altijd uitgevoerd op werkdagen tussen 07.30 en 17.00 uur. STJA licht de huurder zoveel mogelijk van tevoren in. Ook zorgt STJA ervoor dat er zo weinig mogelijk overlast is.

Veranderingen door STJA

Artikel 5

5.1 Dringende werkzaamheden

Als er dringende werkzaamheden verricht moeten worden, moet de huurder dat toestaan. Hij heeft dan geen recht op vermindering van de huur, ontbinding van de huurovereenkomst of een schadevergoeding. STJA zorgt ervoor dat er zo weinig mogelijk overlast is. In dit soort gevallen mogen medewerkers van STJA - en als het niet anders kan ook zonder overleg - het gehuurde binnengaan.

5.2 Renovatie

Ook als STJA het gehuurde renoveert, moet huurder deze verandering en de werkzaamheden toestaan zonder dat hij recht heeft op vermindering van de huur, ontbinding van de huurovereenkomst of een schadevergoeding. Uitzonderingen hierop staan in de laatste versie van 'Regeling ongeriefsvergoeding STJA'. Veranderingen die alleen bestaan uit de toepassing van ander materiaal of andere kleuren bij onderhouds- en vervangings-

werkzaamheden, worden hier niet mee bedoeld. Voordat STJA begint met het werk stelt zij de huurder schriftelijk op de hoogte van wat er gaat gebeuren, wanneer de werkzaamheden beginnen en hoe lang het duurt. Verder deelt STJA mee waarom de werkzaamheden worden uitgevoerd en wat de consequenties zijn voor de huurprijs en de servicekosten. Als er meer dan tien woningen worden gerenoveerd die bij elkaar horen en tenminste 70% van de huurders is het ermee eens, dan is het voorstel van STJA redelijk.

5.3 Geen instemming

Als huurder het er niet mee eens is, kan hij binnen acht weken naar de rechter stappen. Als hij dat niet doet of de rechter steunt hem niet, dan moet hij medewerking geven aan STJA om de werkzaamheden te laten uitvoeren.

5.4 Huurverhoging

Als het wooncomfort is verbeterd, mag STJA daarvoor de huur verhogen. De verhoging mag niet meer zijn dan wat in de wet als redelijk wordt genoemd. De huurverhoging gaat in de eerste maand nadat de werkzaamheden zijn afgerond in.

5.5 Voorlichting

STJA stelt huurder en/of bewonerscommissie op tijd op de hoogte van de plannen en overlegt met hen.

5.6 Verhuizing

Als de huurder moet verhuizen omdat zijn woning ingrijpend wordt verbouwd of gesloopt dan gelden de regels die staan in de laatste versie van 'Sociaal Plan wijkvernieuwing STJA'.

Verplichtingen huurder

Artikel 6

6.1 Huurprijs en bijkomende kosten

De huurder moet maandelijks de huur en de bijkomende kosten vooruit betalen op de eerste dag van de maand op een door STJA opgegeven bankrekening.

6.2 Gebruik

De huurder gebruikt het gehuurde als goed huurder en alleen als woning. De eventueel bij het gehuurde behorende tuin, garage, berging, gemeenschappelijke ruimte en dergelijke worden door huurder niet als woonruimte gebruikt. In garage of individuele berging mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden opgeslagen, behalve in de brandstoftank van het gestalde voertuig.

6.3 Melding gebreken

Als de huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of merkt dat anderen hem het gebruik van de woning onmogelijk maken, moet hij dat STJA onmiddellijk melden en schriftelijk bevestigen. Als hij dit niet doet of te laat, dan betaalt hij de schade die STJA daardoor lijdt.

6.4 Opiumwet

De huurder mag in het gehuurde geen hennep kweken of andere activiteiten verrichten die op grond van de Opiumwet of vergelijkbare wetgeving strafbaar zijn gesteld. Als STJA dit constateert verzoekt zij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen.

Dit is ook het geval bij gegronde verdenking van andere ernstig strafbare activiteiten vanuit de woning en de directe omgeving en wat daarbij hoort.

6.5 Tuin, erf, erfscheidingen, opstallen

Als bij het gehuurde een tuin of een erf hoort, moet de huurder de tuin aanleggen en gebruiken als tuin. De tuin en het erf mogen niet gebruikt worden om goederen op te slaan of auto's, caravans, boten en dergelijke te stallen. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die er bij het begin van de huur al staan, moeten door huurder worden onderhouden en op tijd worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken, moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Als een kapvergunning nodig is, moet huurder deze met medeweten van STJA voor eigen rekening aanvragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

6.6 Eigen gebruik

Huurder bewoont het gehuurde gedurende de duur van de huurovereenkomst zelf, eventueel met de leden van zijn huishouding, en heeft in het gehuurde zijn hoofdverblijf.

6.7 Onderhuur

Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van STJA niet toegestaan het gehuurde helemaal of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

6.8 Overlast

Huurder zorgt ervoor dat omwonenden geen

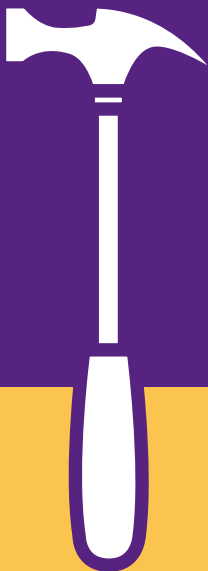
overlast of hinder ondervinden door huurder, huisgenoten, (klein)kinderen, overig bezoek en huisdieren die zich met zijn toestemming in en om het gehuurde bevinden. De huurder is verantwoordelijk voor al het gedrag van die personen dat volgens de wet strafbaar is gesteld.

6.9 Huisdieren

Het houden van huisdieren door huurder is toegestaan, als dit geen overlast of hinder veroorzaakt. Uitwerpselen moeten in dit geval dagelijks worden opgeruimd en niet in de tuin worden gedeponeerd. Bij het veroorzaken van overlast of hinder mag STJA verwijdering van huisdieren eisen.

6.10 Flatgebouwen en appartementencomplexen

- a. **Roken:** in de algemene ruimten en liften mag niet gerookt worden.
- b. **Stallen van goederen:** het is niet toegestaan goederen in trappenhuizen of galerijen of andere algemene ruimten te stallen. Deze worden op kosten van huurder door STJA verwijderd.
- c. **Wandversieringen:** versieringen aan de wanden in algemene ruimten zijn niet toegestaan tenzij deze door STJA, eventueel in overleg met huurders, zijn aangebracht.
- d. **Vloerbedekking:** in flats en appartementengebouwen moet de huurder stoffering kiezen die geen geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaakt.
- e. **Balkons:** het is niet toegestaan een afwerking (bijvoorbeeld vloerbedekking) op de balkonvloer aan te brengen. Aan de buitenkant van de balkonhekken mogen geen wasrekken, bloembakken en



dergelijke bevestigd worden. De balkonhekken mogen niet worden voorzien van beplating en/of andere afschermingen die van buitenaf zichtbaar zijn. U mag het balkon niet gebruiken als bergplaats voor (zonne)stoelen, kratten en dergelijke. Op het balkon mag niet met zout of andere agressieve middelen worden gestrooid.

- f. **Bergingen:** in de (fiets)bergingen mogen geen brandgevaarlijke stoffen worden opgeslagen. In gezamenlijke bergingen mogen alleen (brom)fietsen staan. Er mogen dus geen kasten, huisraad en dergelijke worden opgeslagen.
- g. **Noodtrappen:** als er in het gebouw een of meer noodtrappen zijn, dan mogen deze alleen in geval van nood gebruikt worden. Hetzelfde geldt voor de nooduitgangen.
- h. **Huisvuil:** huurder moet zelf zorgen voor het correct verwijderen van huisvuil en gft-afval. Hiervoor moet u de eigen containers gebruiken of die voor algemeen gebruik. Het is niet toegestaan (plastic)zakken of huisvuil in gft-containers te deponeren. In woonzorgcomplexen wordt het huisvuil door de huismeester opgehaald. In dit geval moet de huurder het huisvuil in afgesloten zakken in de daarvoor bestemde kast plaatsen.
- i. **Parkeren:** het parkeren van auto's en andere voertuigen moet gebeuren volgens de gemeentelijke richtlijnen. Bij algemene parkeerplaatsen moet binnen de vakken worden geparkeerd. Parkeerplaatsen die individueel zijn verhuurd, mogen alleen door de desbetreffende huurder worden

gebruikt. Overige voertuigen als aanhangers, caravans en campers worden op parkeerplaatsen van STJA niet toegestaan.

Onderhoud huurder

Artikel 7

7.1 Omschrijving

Huurder is verplicht de kleine reparaties, zoals dat staat in artikel 217 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te verrichten. Het staat nader omschreven in 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;
 - 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-, wand- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - 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 om (reparatie van) bevroren kranen te voorkomen.
- 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 die 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 erfafscheidingen, 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 erfafscheiding;
- 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 erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- als de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen 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 zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool of op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is.
- o. Het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, 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 noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.

7.2 Gemeenschappelijke regeling

Als voor één of meer van de hiervoor genoemde werkzaamheden door STJA een gemeenschappelijke regeling is getroffen, hoeft de huurder voor die onderdelen alleen maar periodiek aan STJA zijn aandeel in de kosten te betalen.

7.3 Glasverzekering

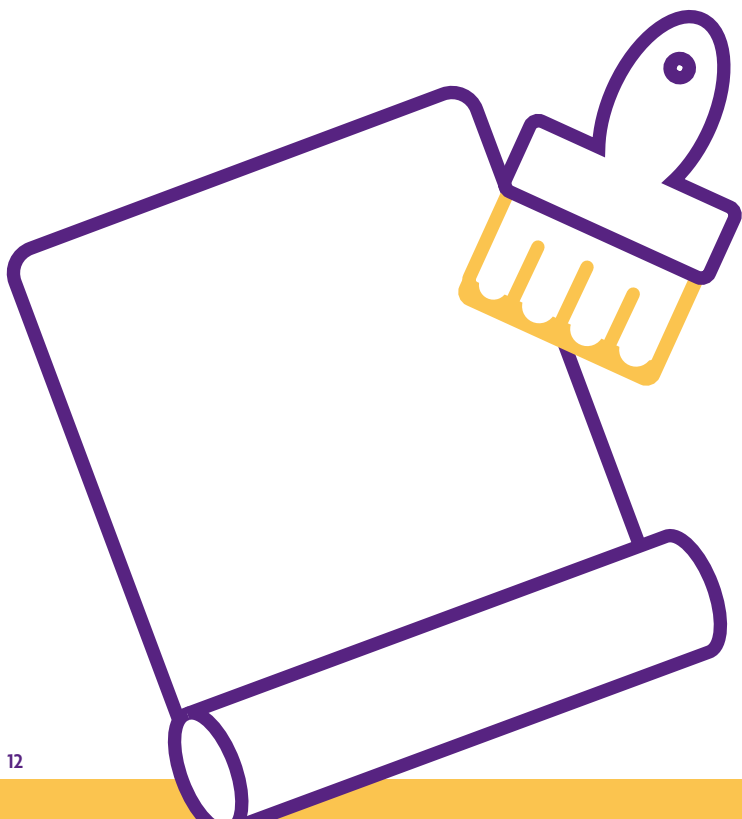
Als via STJA een glasverzekering is afgesloten, regelt de huurder bij schade de vervanging via het door STJA aangewezen bedrijf.

7.4 Niet uitvoeren kleine herstellingen

Als de huurder werkzaamheden die hij zelf moet doen en betalen niet of niet goed uitvoert, kan STJA deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder (laten) verrichten. STJA stelt eerst de huurder schriftelijk in de gelegenheid deze werkzaamheden alsnog zelf te verrichten binnen een redelijke termijn.

7.5 Spoedeisende werkzaamheden

Bij spoedeisende werkzaamheden die voor rekening van de huurder komen, kan STJA deze zonder de huurder daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen voor rekening van huurder (laten) verrichten.



Aanbrengen van veranderingen door huurder

Artikel 8

8.1 Toestemming

De huurder is onder bepaalde voorwaarden vrij in het aanbrengen van veranderingen aan de woning. Hij krijgt in onderstaande gevallen bij voorbaat toestemming en het is niet nodig deze schriftelijk aan te vragen:

- Het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst makkelijk en zonder veel kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
- Bij alle overige veranderingen voldoet de huurder aan de voorwaarden van artikel 8.2 en gaat het niet om de in artikelen 8.3 en 8.4 genoemde uitzonderingen.

8.2 Voorwaarden

De veranderingen moeten onder meer voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De voorschriften van overheidsinstellingen, brandweer en nutsbedrijven.
- Een technisch correcte uitvoering.
- De wijziging en de toegepaste materialen voldoen minimaal aan het kwaliteitsniveau van de woning.
- Eventuele onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.
- STJA kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, onder meer over de materialen,



de constructies en de werkwijzen, de in te schakelen bedrijven, de brand-, storm- en WA-verzekeringen, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

8.3 Wel toestemming nodig

Voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenkant van de woning moet de huurder altijd eerst schriftelijke toestemming van STJA hebben, ook als het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst makkelijk en zonder veel kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Voorbeelden hiervan zijn:

- aanbouw of bijbouw
- erfafscheiding
- (schotel)antenne
- buitenzonwering aan woongebouw.

Voorwaarde voor het geven van toestemming is dat de verandering de verhuurbaarheid niet schaadt en niet leidt tot een waardedaling van het gehuurde.

8.4 Geen toestemming

Veranderingen aan de woning waarvoor STJA geen toestemming verleent:

- balkonschermen
- geschilderde gevels
- klimop tegen muren
- kunststof schroten
- plavuizen in etagewoningen
- rolluiken aan de straatzijde
- wandbetimmering of ruwe afwerking van wanden in badkamer, toilet en keuken.

8.5 Schriftelijke toestemming aanvragen

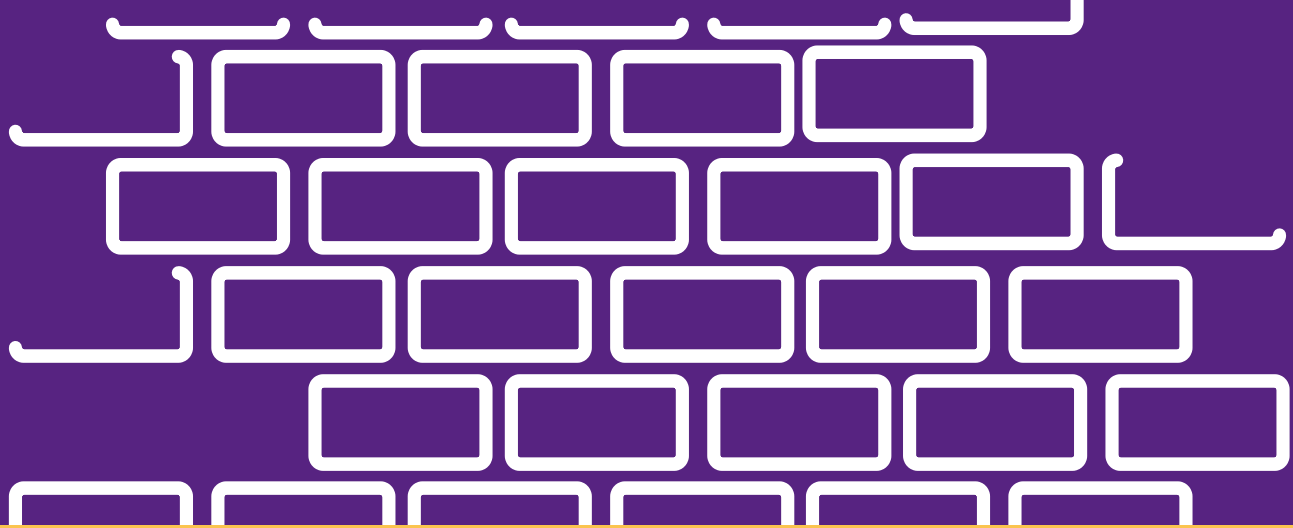
Indien de huurder STJA schriftelijk om toestemming verzoekt, antwoordt STJA de huurder binnen acht weken schriftelijk. In het geval van toestemming geeft STJA tevens aan of huurder de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan moet maken. Als dat zo is, moet de huurder bij het einde van de huurovereenkomst de verandering ongedaan maken en het weer in goede staat brengen, zoals dat beschreven staat in artikel 14.2.

8.6 Risico en onderhoud

De in dit artikel bedoelde veranderingen komen tijdens en na het aanbrengen volledig voor rekening en risico van de huurder. Voor gebreken aan deze veranderingen is STJA op geen enkele wijze aansprakelijk. De huurder onderhoudt de door hem aangebrachte veranderingen zelf en repareert deze zo nodig.

8.7 Verwijdering

Alle veranderingen die door huurder in strijd met dit artikel zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging door STJA ongedaan worden gemaakt. De schade die voortvloeit uit het aanbrengen en het verwijderen van deze veranderingen en de kosten zijn voor rekening en risico van huurder.



Buitengerechtelijke kosten

Artikel 9

9.1 Incasso

Als de huurder niet op tijd betaalt of op een andere manier zijn verplichtingen niet nakomt, en STJA daardoor verdere (rechts)maatregelen moet nemen, zijn de daaruit voortvloeiende buitengerechtelijke kosten, die worden begroot op 15% van de hoofdsom, voor rekening van huurder. De buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat STJA de deurwaarder opdracht geeft om de vordering te innen. Ook moet de huurder, als hij niet op tijd betaalt, wettelijke rente betalen over het bedrag gedurende de periode waarin huurder achter is met betalen.

9.2 Beëindiging huurovereenkomst

Als huurder niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst voldoet, uitgezonderd de betalingsverplichting, ontvangt hij van STJA een schriftelijke aanmaning en krijgt hij een redelijke termijn om zijn verplichting alsnog na te komen. Deze aanmaning en redelijke termijn zijn niet vereist, als STJA uit een mededeling van huurder moet of kan afleiden dat huurder zijn verplichtingen niet zal nakomen. Als de huurder na de aanmaning en de redelijke termijn niet betaalt, kan STJA de huurovereenkomst beëindigen. Alleen in de gevallen dat de wet dat vereist, moet STJA eerst opzeggen.

9.3 Boete

Met uitzondering van artikel 9.3 geldt voor alle andere bepalingen uit dit huurreglement het volgende. Als de huurder deze overtreedt (slecht huurderschap), is hij verplicht een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- per kalenderdag te betalen aan STJA en ook dan moet hij zijn verplichtingen nakomen. Ook blijft STJA recht houden op schadevergoeding.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding van gehuurde bij aanvang huur

Artikel 10

10.1 Staat van het gehuurde

Bij het begin van de huurovereenkomst stelt STJA het gehuurde, met de daarin aanwezige voorzieningen en eventuele inventaris, in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan de huurder ter beschikking. De staat van de woning bij aanvang van de huur wordt vastgelegd in een opnamerapport. Dit rapport wordt ondertekend door STJA en de huurder, waarna beide een ondertekend exemplaar ontvangen.

10.2 Gebreken

De huurder verklaart het gehuurde - in de toestand zoals die in het opnamerapport staat - te hebben aanvaard. Als de huurder binnen vier

weken na aanvang van de huurovereenkomst nog gebreken constateert die bij de oplevering redelijkerwijs niet gezien hadden kunnen worden, meldt hij dat schriftelijk aan STJA. Als op het opnamerapport gebreken staan vermeld, overlegt STJA met huurder of en zo ja op welke wijze en wanneer deze door STJA worden verholpen.

10.3 Overname inventaris/veranderingen

De huurder mag inventaris en/of veranderingen aan de woning die zonder veel kosten ongedaan gemaakt kunnen worden van de vorige huurder overnemen. Die overnames moet de huurder schriftelijk door middel van een Mutatie Overname Rapport met de vorige huurder regelen. Hij moet STJA een kopie sturen. STJA bemoeit zich niet met de overnameprijs en eventuele (niet) nakoming van de overnameovereenkomst door de huurder of de vorige huurder.

Aansprakelijkheid/schade

Artikel 11

11.1 Aansprakelijkheid

Als huurder en/of zijn huisgenoten schade lijden door gebreken aan het gehuurde, is STJA hiervoor niet aansprakelijk tenzij deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van STJA.

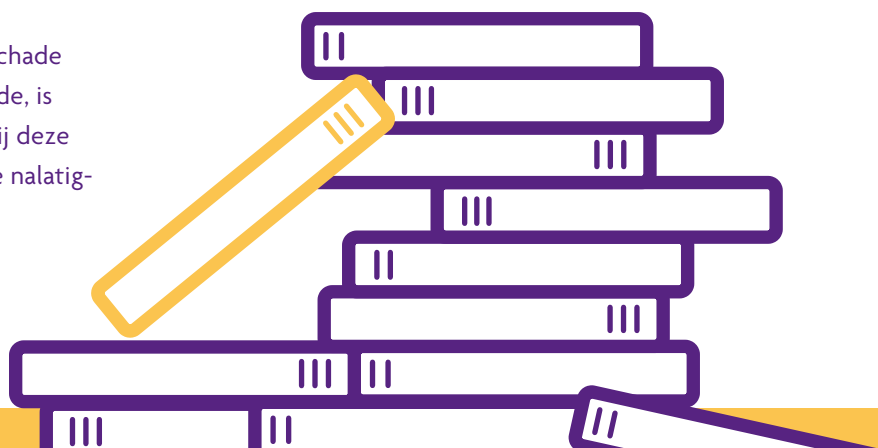
Dit geldt voor schade aan personen of zaken maar ook als er verminderd huurgenot is. Bij het gehuurde horen de voorzieningen, leidingen, radiatoren, kabels, buizen, riolering, installaties en apparatuur tot aan de erfgrans.

11.2 Verzekeringen

STJA is niet aansprakelijk voor schade die huurder en zijn huisgenoten lijden door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, terugslag uit riolering, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, aardverschuivingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Dit geldt ook voor schade aan de personen en zaken en voor verminderd huurgenot. Omdat de huurder risico's loopt, is het verstandig zelf de nodige verzekeringen af te sluiten.

11.3 Veroorzaker schade

De huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde die ontstaan is door zijn schuld. STJA gaat ervan uit dat alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenkant van het gehuurde, wordt veroorzaakt door de huurder.





Beëindiging huurovereenkomst/ opzegging door STJA

Artikel 12

12.1 Opzegging

STJA kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand met een aangetekende brief of via de deurwaarder opzeggen. STJA legt uit waarom de huur wordt opgezegd. De opzegtermijn is drie maanden en voor elk jaar dat de huurder een huurovereenkomst had, komt daar een maand bij. De opzegtermijn kan niet langer zijn dan zes maanden.

12.2 Toestemming huurder/uitspraak kantonrechter

De huurovereenkomst wordt door opzegging door STJA niet beëindigd tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen. Ook de rechter kan, op verzoek van STJA, een datum vaststellen.

12.3 Wederzijds goedvinden

Als de huurder en STJA het eens zijn, kan de huurovereenkomst eindigen op een datum die ze samen vaststellen.

12.4 Medehuurderschap

Als er medehuurders zijn, moet aan alle huurders apart de huurovereenkomst worden opgezegd.

Beëindiging huurovereenkomst/ opzegging door huurder

Artikel 13

13.1 Opzegging

De huurder kan de huurovereenkomst op iedere dag van de maand opzeggen met een aangetekende brief of via de deurwaarder. De opzegtermijn is één maand. De huurder kan de huurovereenkomst ook opzeggen door bij STJA een ingevuld en ondertekend huuropzeggingsformulier in te leveren.

13.2 Medehuurder

Als er medehuurders zijn, moeten die allemaal apart opzeggen.

13.3 Deelopzegging

Wanneer er één of meer medehuurders zijn en één huurder zegt de huurovereenkomst op, dan is dat alleen geldig als alle medehuurders hiermee schriftelijk instemmen.

13.4 Bezichtiging

Na een huuropzegging moet de huurder toestaan dat nieuwe huurders het gehuurde komen bezichtigen.

13.5 Opzegging binnen een jaar

De huurovereenkomst duurt minstens één jaar. Als huurder de huur binnen die periode opzegt, dan moet hij de huur doorbetalen tot er een nieuwe huurder is, maar nooit langer dan één jaar.

Oplevering gehuurde bij einde huur

Artikel 14

14.1 Oplevering

Bij het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de sleutels afgeven en het gehuurde en alles wat daarbij hoort, in goede staat, leeg en schoon aan STJA opleveren.

14.2 Goede staat

Met goede staat bedoelen we dat het gehuurde in dezelfde staat moet worden opgeleverd als bij de aanvaarding. Dat geldt niet voor zelfaangebrachte voorzieningen die volgens de voorwaarden van dit huurreglement zijn aangebracht en onderhouden en wat door ouderdom niet meer heel is.

14.3 Zelfaangebrachte voorzieningen

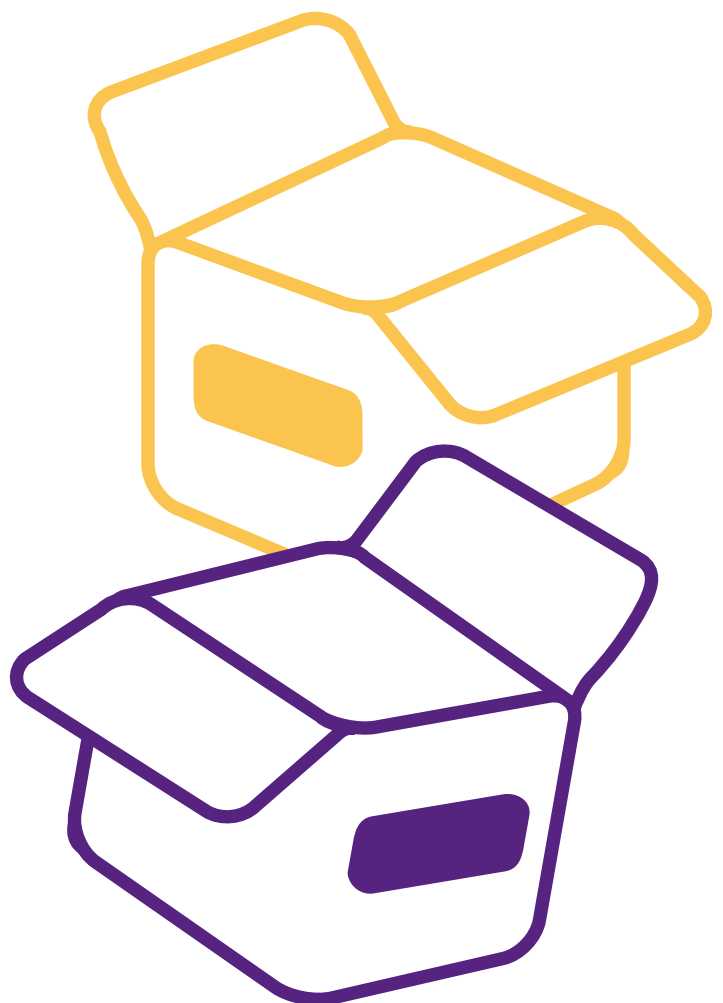
De huurder mag de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan maken maar het gehuurde moet dan wel in goede staat gebracht worden.

14.4 Vergoeding

In bepaalde gevallen kan er door STJA bij een verhuizing een financiële vergoeding worden gegeven voor zelfaangebrachte voorzieningen.

14.5 Vooropname

Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst inspecteert STJA het gehuurde op een door de woningstichting te bepalen tijdstip samen met huurder.



Huurder is verplicht STJA hiertoe in de gelegenheid te stellen. Bij de vooropname wordt een Mutatie Gebreken Rapport opgemaakt waarin komt te staan wat er hersteld moet worden, voor zover dat op dat moment redelijkerwijs kan worden vastgesteld. Beide partijen ontvangen een door hen ondertekend Mutatie Gebreken Rapport.

14.6 Overname

De huurder verstrekt op tijd en uiterlijk aan het begin van de eindopname een kopie van het Mutatie Overname Rapport dat ook door de nieuwe huurder is ondertekend waarin staat wat de nieuwe huurder overneemt.

14.7 Eindopname

Bij het einde van de huurovereenkomst inspecteert STJA het gehuurde definitief samen met de huurder. Als tijdens de vooropname is afgesproken dat huurder de sleutel zonder een eindopname kan inleveren, moet huurder daarvoor zorgen. De huurder moet minstens drie dagen van tevoren afspreken wanneer hij de sleutels wil inleveren of wanneer de eindopname is.

Bij de eindopname wordt in een Mutatie Gebreken Rapport onder meer vastgelegd wat er niet goed is opgeleverd en dat STJA het recht heeft dat te herstellen voor rekening van de huurder. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het door hen ondertekende Mutatie Gebreken Rapport.

14.8 Herstel door STJA

Als de huurder het gehuurde volgens STJA niet op tijd in goede staat heeft gebracht, mag STJA

de gebreken die in het Mutatie Gebreken Rapport zijn opgenomen, voor rekening van de huurder herstellen.

14.9 Herstelkosten

De kosten van het herstellen moeten direct door de huurder aan STJA worden vergoed.

14.10 Geen opvolgend huurder

Als er bij de eindopname nog geen nieuwe huurder is, mogen overnames, waarvan de huurder verwacht dat deze door de volgende huurder overgenomen worden, voor risico van de oude huurder blijven zitten totdat er een nieuwe huurder bekend is. Als de nieuwe huurder niet alles wil overnemen, krijgt de oude huurder nog de gelegenheid deze inventaris of wijzigingen binnen een redelijke termijn ongedaan te maken.

14.11 Geen voor- en/of eindopname

Als huurder geen gebruik maakt van de voor- en eindopname betekent dit dat hij akkoord gaat met het opnamerapport van STJA.

14.12 Verwijderen zaken

STJA heeft het recht om wat er na de ontruiming is achtergelaten, voor rekening van huurder te verwijderen tenzij haar bekend is dat de nieuwe huurder dat heeft overgenomen.



Woonplaatskeuze huurder

Artikel 15

15.1 Postadres

Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van STJA gestuurd naar het adres van het gehuurde totdat de huurder een ander adres opgeeft.

15.2 Woonplaats

Indien bij het starten van de huurovereenkomst bij STJA geen ander adres van de huurder bekend is, wordt de voor de huurder bestemde post gestuurd naar het adres van het gehuurde.

Toestemming STJA

Artikel 16 Toestemming

Als STJA ergens toestemming voor heeft gegeven, geldt dat alleen als het op schrift staat. De toestemming betreft altijd één geval en is daarna niet meer geldig. STJA kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Deze bepaling maakt het mogelijk dat STJA in bijzondere situaties een klant individueel maatwerk biedt.

Mededelingen huurder

Artikel 17 Mededelingen

De huurder moet mededelingen zoals klachten schriftelijk indienen bij STJA. Dat geldt niet voor reparatieverzoeken. Als het dringend is, kan het ook mondeling maar daarna moet de huurder het schriftelijk bevestigen.

Vereniging van eigenaren

Artikel 18 Splitsing

Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, dan gelden voor de huurder de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en reglementen, behalve als deze in strijd zijn met de bepalingen uit boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek.

Woningstichting St. Joseph Almelo

Heetveldsweg 1a
7603 BG Almelo

Postbus 33
7600 AA Almelo

T (0546) 87 58 00
F (0546) 87 06 59

E info@stja.nl
W www.stja.nl

Kantoor open

ma. t/m do. 09.00-16.00
vrijdag 09.00-12.00

stja
woningstichting st.joseph almelo
'daar voel je je thuis'