



**Appartementencomplex De Kolonel**  
**Bergansiuslaan no 3 t/m 75**  
**6711 VM Ede**

## **Begripsbepalingen en voorwaarden huurovereenkomst De Kolonel Ede**

### **Omgeving**

Op de voormalige Bergansiuskazerne in Ede is het 37 appartementencomplex De Kolonel ontwikkeld en gerealiseerd. De locatie is gelegen in de oksel van Kazernelaan en de Berkenlaan, vlakbij de monumentale gebouwen van de voormalige Mauritskazerne.

Het complex werd gerealiseerd door:

- Mix Architectuur te Ede
- Delta Lloyd Vastgoed – Vesteda
- Bouwbedrijf Van Ree te Ede

### **Verhuurmaatschappij:**

Op 30 maart 2018 is de fusieakte verleden en is Actys Wonen BV te Arnhem overgenomen door MVGM.

Alle rechten, plichten en voorwaarden van de huurovereenkomsten zijn daarbij overgedragen.

De huidige verhuurmaatschappij van het complex De Kolonel is MVGM Amersfoort.

De kernwaarden van MVGM zijn gebaseerd op de term BRIK:

- Betrokken
- Resultaatgericht
- Innovatief
- Kwaliteit

De appartementen zijn bedoeld voor verhuur in de vrije sector ( geliberaliseerde sector )



Naar verwachting wordt in 2019 gestart met de aanleg van de Parklaan.

De Parklaan is gesitueerd tussen het complex en de zogenaamde stormbaan van het voormalige kazernecomplex.

De ontsluiting van Maurits Noord wordt inmiddels aangelegd omdat hiervoor geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Wethouder De Pater heeft toegezegd in november 2019 met het werkplan te komen voor de aanleg.

## Algemeen

1. Op de verhuurovereenkomst is de Woningwet 2015 van toepassing.
2. Vrije sector huurwoningen vallen onder de geliberaliseerde woningen.
3. Grens geliberaliseerde woningen = € 710.68 per maand.
4. Huurverhogingen middels:
  - a. een indexeringsclausule in het huurcontract
  - b. een aanbod van een nieuw huurcontract
5. Gestandaardiseerde regels zijn:
  - a. 1 x 12 maanden verhoging
  - b. puntensysteem of maximale huurprijzen zijn niet van toepassing
  - c. de verhuurmaatschappij is niet verplicht de huurders binnen een bepaalde termijn op de hoogte te stellen van de huurverhoging
  - d. de verhuurmaatschappij kan het huurcontract opzeggen, als men weigert de huurverhoging te betalen omdat de huurder niet instemt, bepaald de rechter de beëindiging.

## Huurcontract De Kolonel

1. Huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van 12 maanden.
2. Voor de eerste bewoners loopt de huurovereenkomst van 16 juli 2018 tot en met 31 augustus 2019
3. Voor iedere nieuwe huurder gelden dezelfde voorwaarden.
4. Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte, vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 zijn van toepassing, terwijl bij de huurovereenkomst de Algemene Bepalingen van 31 juli 2003 zijn toegevoegd.
5. Omdat de appartementen vallen onder de regelgeving van geliberaliseerde huurprijzen zullen de verhogingen conform deze regels worden toegepast.
6. De huurprijs zal voor het eerst per 1 juli 2019 worden aangepast.
7. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van consumentenprijsindex (CPI) gepubliceerd door het CBS.  
Percentage huurverhoging is gebaseerd op het indexcijfer van de maand februari / gedeeld door het indexcijfer van februari van het jaar daarvoor.  
Voorbeeld februari 2017 = 100.98 februari 2018 = 102.31 op elkaar gedeeld = 0.98% verhoging.  
Als de berekening zou leiden tot een lagere huurprijs dan wordt de huurprijs niet gewijzigd.
8. Daarnaast heeft de verhuurmaatschappij het recht, bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse CPI, om de huurprijs te verhogen met maximaal 4.0 %.
9. De verhuurmaatschappij is niet gerechtigd een wijziging van de huurprijs te doen die aan te merken zijn als het verhelpen van achterstallig onderhoud of tot het onderhoudsniveau behoren dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
10. Zowel de huurder als de verhuurder is bevoegd om telkens wanneer er 5 jaar zijn verstreken, sinds de ingang van de huurovereenkomst, een herziening van de huurprijs voor te stellen aan ontwikkelingen van de markthuursprijs. Deze onderhandelingen moeten minimaal 3 maanden voor 1 juli zijn afgerond.

## Servicekosten

Onder de servicekosten vallen de volgende zaken en diensten:

1. Elektra en watergebruik algemene ruimten
2. Schoonmaken algemene ruimten
3. Glasbewassing algemene ruimten en de onbereikbare beglazing appartementen
4. Uitwisselen lampen en starters algemene ruimten
5. Telefoonkosten alarmsysteem liften
6. Onderhoudscontract liften
7. Onderhoudscontract automatische deuren
8. Onderhoudscontract CV installaties
9. Vervanging WTV filters
10. Services en diensten parkeergarage ( elektra, schoonmaak en onderhoud )
11. Kapitaal- en inrichtingskosten algemene ruimten
12. Glasverzekering algemene ruimten en de appartementen
13. Eventuele andere kosten
14. Administratiekosten

### **Kosten voor huurder**

1. Huurprijs en servicekosten.
2. Energiekosten van het appartement ( elektra en gas ).
3. OZB.
4. Vitens en GBLT.
5. Afvalkosten.
6. Inboedelverzekering ( verplicht afsluiten ).

### **Aanpassingen**

1. Huurder mag het appartement niet onderverhuren.
2. Huurder mag geen hennepkwekerij en dergelijke houden.
3. Het is niet toegestaan vloeren te leggen die direct op de afwerkvloer zijn geplakt of in specie zijn gelegd.
4. Bespelen van muziekinstrumenten mogen niet storend zijn.
5. Het is niet toegestaan om een schotelantenne vast aan te brengen, maar dient binnen het terras geplaatst te zijn tot maximaal 120 cm hoogte.
6. Niet behangen wanden of plafonds mogen niet van behang worden voorzien.
7. Het is niet toegestaan dingen op te hangen die buiten het terras uitsteken.
8. Het is niet toegestaan om, zonder vooraf toestemming van de verhuurmaatschappij, aan de buitenzijde van het appartement een screen of een zonnescherm aan te brengen.
9. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiekanaal.
10. Het is niet toegestaan om inbouwapparatuur te verplaatsen of daaraan wijzigingen aan te brengen zonder voorafgaande toestemming van de verhuurmaatschappij.
11. Aan tekeningen, maten en beelden die zijn gebruikt in de verhuurbrochure kunnen geen rechten worden ontleent.

### **Aanpassingen door verhuurmaatschappij**

1. Wijzigingen of aanpassingen van voorzieningen door de verhuurmaatschappij moet 70% van de huurders met de voorgestelde verandering instemmen. ( 26 huurders )
2. Per 1 januari 2017 is het verplicht om gebouwen / woningen toegankelijk te maken voor mensen die gebruik maken van een rolstoel of scootermobiel