

**HUURREGLEMENT Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting [WOV]
STANDAARD ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE
WOONRUIMTE d.d. 23 november 2022**

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

De inhoud van dit huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van dit huurreglement, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2.

WOV is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in dit huurreglement voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.¹

1.3

Het huurreglement kan uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de algemene ledenvergadering van WOV, genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

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

2.2.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde

¹ Om eenzijdig huurreglement te kunnen wijzigen is onder meer van belang dat in het huurreglement wordt vermeld dat de voorwaarden gewijzigd kunnen worden. Of dit beding in rechte standhoudt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een rol daarbij speelt of het gaat om wezenlijke veranderingen of slechts kleine veranderingen, zoals het nader uitwerken van het begrip goed huurderschap.

huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming² aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur, in goede staat van onderhoud, ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is na inspectie door de huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een ondertekend exemplaar van deze beschrijving.³ Daarnaast wordt een (definitief) energielabel van de woning verstrekt.⁴

² Het voldoen aan een overeenkomst wordt nakoming genoemd.

³ Op grond van artikel 7:224 BW dient de huurder het gehuurde bij einde huur op te leveren conform de bij aanvang van de huur opgemaakte beschrijving. Als er geen beschrijving is opgemaakt, mag de huurder het gehuurde opleveren in de toestand waarin het gehuurde zich bij einde huur bevindt. Het belang van een gedegen en volledige beschrijving van het gehuurde (waaronder de tuin) is derhalve groot. Een beschrijving kan ook bestaan uit foto's.

⁴ Is er onverhoopt toch (nog) geen definitief label beschikbaar, dan moet de verhuurder in ieder geval de informatie geven die er wel is

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt, indien bij de betreffende woning van toepassing, maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een gemeenschappelijke meter en de servicekosten.¹

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2.

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, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

Incidenteel kan WOV het geldende maandelijks voorschot bedrag aanpassen als, naar oordeel van WOV, grote tussentijdse prijswijzigingen van de (energie)leveranciers hiertoe aanleiding geven. Dit om te voorkomen dat huurders achteraf een erg grote afrekening krijgen.

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten (bijvoorbeeld service kosten of zonnepanelen), dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek hiervan, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien

- die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk⁵ geleverd kunnen worden en
- tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

⁵ Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

Als niet tenminste 70% instemming is bereikt, is huurder toch gebonden aan een wijziging zoals in artikel 4.3 genoemd, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden
en
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

5.1

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2

Verhuurder is verplicht een noodnummer beschikbaar te hebben waarop te allen tijde een melding kan worden gedaan en er indien noodzakelijk terstond wordt geacteerd om verdere schade te voorkomen.

5.3

WONOV verschaft de huurder tijdens de huurperiode het rustige genot van het gehuurde. Zij is niet aansprakelijk voor verstoring van het woongenot door derden, maar is behulpzaam bij het oplossen daarvan en speelt daarin een actieve rol.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

Verrekening door huurder is uitgesloten behalve als de verhuurder in verzuim blijft met het verhelpen van gebreken, zoals genoemd in de wet, artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming⁶ gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5.

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

De huurder dient te beschikken over een huisvestingsvergunning. Bij intrekking of weigering van de vergunning, kan WOV de huurovereenkomst (laten) ontbinden.

⁶ Het gaat hierbij om de bestemming conform bestemmingsplan. Hierbij mag heel veel (ook thuiswerken), maar geen overlast veroorzaken.

De huurder zorgt voor correcte inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie. Die verplichting geldt ook voor personen die behoren tot zijn huishouden.

6.6.

- a) Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.⁷ Bij overtreding van deze bepaling start WOV een procedure tot ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst. Schade die ontstaat door toedoen van derde(n) komt voor rekening van de huurder.
- b) Iemand die mantelzorg verleent kan slechts onder de volgende voorwaarden als medehuurder op het huurcontract komen.
 - i. Het moet gaan om een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, ook in de nabije toekomst.
 - ii. Je moet kunnen aantonen dat de aanvrager al minimaal 2 jaar een duurzaam huishouden voert op de woning.
 - iii. Ouders en kinderen vallen hier niet onder, tenzij kinderen bijvoorbeeld nog na hun 40e bij hun ouders wonen. In sommige gevallen, als een volwassen kind bij de ouder(s) woont om deze te verzorgen, accepteert de verhuurder dat het om een duurzame gemeenschappelijke huishouding gaat.
 - iv. De medehuurder moet genoeg inkomen hebben om de huur ook alleen te kunnen betalen.
 - v. Het verzoek mag niet gedaan worden om iemand snel de positie van huurder te geven.

6.7.

Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

6.8.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege

⁷ In principe is het tijdelijk onderverhuren van één kamer van uw woning of appartement toegestaan als u zelf in de woning woont. Commerciële onderverhuur van een woning of kamer via bijvoorbeeld Airbnb is in principe niet toegestaan. Wij zijn van mening dat dit type onderhuur/vakantieverhuur niet past bij onze huurwoningen.

huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

6.9.

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van deze bepaling start WOV een procedure tot ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst. Wijzigingen en schade aan het gehuurde komt voor rekening van de huurder.

6.10

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde prostitutie te bedrijven of daartoe gelegenheid te geven. Bij overtreding van deze bepaling start WOV een procedure tot ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst. Wijzigingen en schade aan het gehuurde komt voor rekening van de huurder.

6.11.

- a. Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Het kappen van bomen in is niet altijd toegestaan. Zo is er in veel gevallen een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand vereist. Maar ook dan is het kappen niet altijd toegestaan. Zo gelden er tijdens het broedseizoen diverse aanvullende voorwaarden. Zie hiervoor de regels van de Gemeente Oostzaan.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder tijdens of bij het einde van de huurovereenkomst op kosten van huurder bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen. Dit geldt niet als deze bomen en/of beplanting bij het tekenen van de huurovereenkomst al te hoog waren.

- b. Het is huurder wel toegestaan om een parkeerplaats voor een personenauto en/of stalling voor motor, scooter of fiets in de (voor)tuin te maken nadat huurder een

omgevingsvergunning heeft verkregen van de gemeente Oostzaan. De huurder is verplicht om de verhuurder hiervan een kopie te verstrekken.

6.12.

Het is huurder niet toegestaan:

1. in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.
2. de tuin, balkon dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook, voor een periode langer dan drie dagen⁸.
3. de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindercaravans, scootmobielen⁹, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

6.13.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering.

In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat de vloerbedekking, of de ondervloer, het contactgeluid met ten minste 10 dB vermindert¹⁰.

Indien de vloerbedekking niet voldoende geluiddempend is kan de WOV verplichten deze te vervangen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

6.14.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

⁸ Conform gemeentelijke voorwaarden voor stalling op de openbare weg.

⁹ Scootmobielen dienen, in overleg met de WOV, in een daarvoor passende en veilige stalling geplaatst te worden.

¹⁰ Omdat iedere vloerbedekking een eigen akoestiek heeft, zijn hiervoor verschillende TNO-gecertificeerde ondervloeren ontwikkeld om de 10 dB geluidsreductie te behalen. Alleen ondervloeren met een TNO-rapport worden aanvaard door de WOV.

6.15.

Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

6.16.

WOV is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt als gevolg van gebreken of stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties en dergelijke, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van WOV¹¹.

6.17.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van dit Huurreglement, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.18.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Zie hiervoor het Onderhouds-ABC van WOV.

Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

¹¹ Van grove schuld of ernstige nalatigheid is ook sprake als WOV de gemelde gebreken en of storingen niet adequaat oplost.

7.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Schade die ontstaat ten gevolge van deze werkzaamheden komt voor rekening van de huurder.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende inspecties en werkzaamheden in en/of aan het gehuurde dan wel aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

De medewerkers van of namens WOV dienen zich desgevraagd te legitimeren. WOV kan het gehuurde inspecteren als dat noodzakelijk is in verband met onderhoud en/of herstel van het gehuurde of het controleren van de nakoming van de verplichtingen van de huurder.

Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze inspecties of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 7:00 en 18:00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

8.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Bij renovatie- en verduurzamingsprojecten wordt een vergoeding afgesproken in het sociaal plan dat per project wordt opgesteld.

8.3.

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

8.5

Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder¹²

Artikel 9

9.1.

Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij die veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren.

Een en ander is nader beschreven in het ZAV-beleid van de WOV.

Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.

Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook aanbrengen van zonweringen, luiken e.d. en het plaatsen van antennes op of aan het gehuurde.

¹² Artikel 9 verduidelijkt het wettelijk klusrecht (gebaseerd op de artikelen 7:215 en 216 van het Burgerlijk Wetboek) van de huurder, dat beperkt is tot veranderingen aan de binnenzijde van de woning. Als de huurder veranderingen aan de buitenzijde wil aanbrengen, hoe groot of hoe klein dan ook, is altijd voorafgaande toestemming nodig van de verhuurder.

Verhuurder zal de bedoelde toestemming slechts weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering:

- blijvende schade aan het verhuurde kan toebrengen;
- de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen;
- in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken.

In tegenstelling tot het hierboven genoemde is het plaatsen van schotelantennes niet toegestaan. Daarvoor kan ook geen toestemming worden verkregen.

9.2.

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3.

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder. Tenzij dat een onredelijke eis is of dat de verandering een 'objectieve verbetering' betreft die deskundig is aangebracht.

9.4.

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

9.5.

Een door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen mag het plegen van onderhoud door WOV niet in de weg staan. Huurder dient dit te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van dringende of renovatiewerkzaamheden door de verhuurder.

9.6.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7.

Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.²

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Opzegging van de huurovereenkomst via een niet aangetekende brief of e-mail is uitsluitend geldig als de ontvangst van de opzegging schriftelijk door WOV is bevestigd.

10.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4.

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5.

Huurder is verplicht, na opzegging van de huurovereenkomst, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, indien verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd:

- welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel.
- welke aangebrachte voorzieningen ter overname aangeboden mogen worden¹³

Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport. WOV geeft de huurder een door haar te bepalen redelijke termijn om de werkzaamheden uit te voeren, waarbij de huurder tot de nieuwe eindinspectie verantwoordelijk blijft voor het betalen van de huur.

11.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
- b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;

¹³ Overname is een zaak tussen vertrekkende en nieuwe huurder. WOV bemiddelt hier niet in. WOV stelt een overnameformulier beschikbaar. Vertrekkende en nieuwe huurder vullen dit in en ondertekenen dit beiden. De overname van spullen is de verantwoordelijkheid van de vertrekkende en nieuwe huurder samen.
Huurreglement d.d. 23 november 2022

- c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

11.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op (roerende zaken) die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennisgegeven.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

12.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de wet (artikelen 6:173 en 6:174 BW) is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit anderen hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van het Burgerlijk Wetboek artikel 6:96, leden 2 tot en met 6. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,-- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,--.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 14

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1.

Indien een deel van de huurovereenkomst of van dit huurreglement vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

15.3.

Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan en te houden met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het

gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.

15.4

Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.¹⁴

15.5.

Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen dit huurreglement.

Domicilie

16.1

De huurder kiest met betrekking tot geschillen die voortvloeien uit de huurovereenkomst mede woonplaats op het adres van het gehuurde.

Datum:

Paraaf huurder:

¹⁴ De WOZ-waarde van een gebouw of woning is medebepalend voor de puntenwaardering van een woning. Jaarlijks wordt een WOZ-beschikking afgegeven voor de waarde per 1 januari. De regel is dat als voor de woning geen WOZ-beschikking voorhanden is, de WOZ-waarde voor de woningwaardering wordt gesteld op € 52.085,- (prijspeil 1 juli 2020) of € 55.888,- (prijspeil 1 juli 2021). Met name bij splitsingen, samenvoegingen en nieuwbouw vangt de huur aan op een moment dat er nog geen (nieuwe) WOZ-beschikking voorhanden is. Dat betekent in de praktijk dat bij de beoordeling van de maximaal redelijke huur van een woning een veel te lage huur zou moeten gelden die niet aansluit bij de reële waarde van de nieuwe of gerenoveerde woning. Anders dan voor de verhuurder is het voor een huurder onder omstandigheden wel mogelijk tussentijds een WOZ-beschikking op te vragen. De bepaling van artikel 16.4 verplicht daarom de huurder om zich in te spannen eerst een tussentijdse WOZ-beschikking te verkrijgen voordat de huurder de huurcommissie vraagt te oordelen over de hoogte van de huurprijs.