

# HUURREGLEMENT





# Inhoud Huurreglement 2007

<i>1 Staat en gebruik</i>	<i>4</i>	<i>9 Verbodsbepalingen</i>	<i>19</i>
Artikel 1 Ter beschikking stelling		Artikel 21 Verbodsbepalingen	
Artikel 2 Opnamestaat		<i>10 Rente en kosten</i>	<i>21</i>
Artikel 3 Boetebeding		Artikel 22 Rente	
Artikel 4 Splitsing van het gehuurde		<i>11 Betalingsproblematiek</i>	<i>22</i>
<i>2 Onderverhuur en/of wederverhuur</i>	<i>5</i>	Artikel 23 Huurachterstand/ontruiming	
Artikel 5 Onderhuur		<i>12 Bepaling omtrent huurreglement 2007</i>	<i>23</i>
<i>3 Bijkomende leveringen en diensten</i>	<i>6</i>	Artikel 24 Bepaling huurreglement	
Artikel 6 Servicekosten			
Artikel 7 Wijzigingen in levering			
<i>4 Bescherming woonklimaat</i>	<i>7</i>		
Artikel 8 Woonklimaat huurder			
Artikel 9 Overlast			
Artikel 10 Woonverhoudingen			
<i>5 Wijzigingen aan het gehuurde</i>	<i>9</i>		
Artikel 11 Zelf aangebrachte voorzieningen			
Artikel 12 Wijzigingen door verhuurder			
<i>6 Onderhoudsverplichtingen</i>	<i>11</i>		
Artikel 13 Noodzakelijk onderhoud gedogen			
Artikel 14 Verhelpen van gebreken			
Artikel 15 Buiten- en binnenonderhoud huurder			
Artikel 16 Overig onderhoud voor rekening huurder			
<i>7 Huurderschap</i>	<i>15</i>		
Artikel 17 Gezamenlijk huurderschap			
<i>8 Einde/overgang huur</i>	<i>16</i>		
Artikel 18 Einde huurovereenkomst			
Artikel 19 Overlijden huurder			
Artikel 20 Oplevering			



# 1. Staat en gebruik

## ARTIKEL 1

### 1. *Ter beschikking stelling*

Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder gebreken aan huurder ter beschikking stellen. Een staat of eigenschap van het gehuurde die de huurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen, is geen gebrek in de zin van de wet.

## ARTIKEL 2

### 1. *Opnamestaat*

Huurder en verhuurder maken gezamenlijk voor of bij de aanvang van de huur een opnamestaat van het gehuurde inclusief tuin en berging. Huurder en verhuurder ontvangen een van datum voorzien en door beide partijen getekend exemplaar van de opnamestaat.

### 2. *Aanvulling opnamestaat*

Huurder heeft de mogelijkheid tot twee weken na het opmaken van de in het eerste lid bedoelde opnamestaat, schriftelijk bij de verhuurder melding te maken van nadien geconstateerde gebreken aan de woning met het verzoek deze op te nemen in de opnamestaat.

### 3. *Verhelpen gebreken*

Verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde tekortkomingen, voor zover deze voor rekening van de verhuurder komen, binnen een voor beide partijen redelijke termijn te verhelpen.

### 4. *Overeenkomst Niet-Standaard Voorzieningen*

Huurder en verhuurder kunnen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een bijzondere overeenkomst betreffende niet-standaard voorzieningen opstellen. Beide ontvangen een van datum voorzien en door beide partijen getekend exemplaar.

### 5. *Huuraanvaarding*

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in dit artikel bedoelde opnamestaat en overeenkomsten.

### 6. *Aansprakelijkheid*

De huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde. De huurder wordt vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen. Voor schade aan zelf aangebrachte voorzieningen is huurder steeds zelf aansprakelijk. Hij wordt geacht hiervoor zelf een verzekering te hebben afgesloten.

## ARTIKEL 3

### 1. *Boetebeding*

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- [niveau 2007, geïndexeerd volgens het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) Consumentenprijsindex, alle huishoudens] per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit dit huurreglement overtreedt. Dit onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig dit huurreglement te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. De door huurder op grond van dit huurreglement verschuldigde boete is, zonder dat daartoe gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is, verschuldigd aan de verhuurder zolang de overtreding voortduurt.

## ARTIKEL 4

### 1. *Splitsing van het gehuurde*

Indien het gebouw of complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, dan is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten, huishoudelijk reglement en besluiten van de VvE (Vereniging van Eigenaren) voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. De verhuurder draagt er zorg voor dat de huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.



## 2. Onderverhuur en/of wederverhuur

### ARTIKEL 5

#### 1. *Onderhuur*

Huurder zal het gehuurde gedurende de huur-tijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder zal daartoe ingeschreven dienen te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) op het adres van de gemeente waarin de woning is gelegen.

#### 2. *Schriftelijke toestemming van verhuurder*

Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik af te staan, behoudens het hierna in lid 3 bepaalde.

#### 3. *Kamerverhuur*

Indien de huurder, die zelf zijn hoofdverblijf in de woning heeft, een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik wenst te geven (kamerverhuur), dan dient de huurder daarvan melding te doen aan de verhuurder onder opgave van het aantal onderhuurders en hun persoonsgegevens.

#### 4. *Bewoning*

Verhuurder stelt eisen aan het maximum aantal bewoners per woning.

#### 5. *Overbewoning*

Een overtreding van het bepaalde in artikel 5 lid 4 zal door de verhuurder worden beschouwd als overlast als gevolg van overbewoning en kan grond voor de verhuurder opleveren om ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

#### 6. *Gemeentelijke Basis Administratie*

Onderhuurder dient in de Gemeentelijke Basis Administratie ingeschreven te staan op het betreffende adres. De verhuurder behoudt zich het recht voor om gegevens van de Gemeentelijke Basis Administratie op te vragen.



# 3. Bijkomende leveringen en diensten

## ARTIKEL 6

### 1. Servicekosten

Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woonruimte geleverde diensten en zaken. In het Besluit Servicekosten (VROM 8 april 2003) is een opsomming gegeven van zaken en diensten, waarvoor de vergoeding moet worden aangemerkt als servicekosten.

Alle servicekosten worden in principe via kostendekkende tarieven bij huurder in rekening gebracht. De kosten worden bepaald aan de hand van de werkelijke kosten in het verleden en de begrote kosten voor de komende periode. De tarieven worden voorafgaande aan het kalenderjaar door de Stichting Huurdersbelang Den Helder goedgekeurd. Indien er verschil tussen het bestaande tarief en de begrote kosten bestaat, dan zal er in overleg worden getreden met de Stichting Huurdersbelang.

### 2. Blokverwarming

Bij blokverwarming wordt jaarlijks door verhuurder binnen 4 maanden na afloop van het stookseizoen aan huurder een gespecificeerde afrekening verzonden.

## artikel 7

### 1. Wijzigingen in levering

Verhuurder verplicht zich mee te werken aan de verwezenlijking van redelijke collectieve verlangens van een aanzienlijke meerderheid van huurders ten aanzien van wijzigingen in leveringen en diensten, waarbij de werkelijke of redelijke geschatte kosten, dan wel de wettelijk toegestane of redelijke kosten in rekening worden gebracht. Van een aanzienlijke meerderheid is sprake, wanneer 70 procent of meer van de huurders schriftelijk met dit verlangen hebben ingestemd.

### 2. Complexgewijs

De verwezenlijking van de in lid 1 genoemde verlangens dient complexgewijs te kunnen worden uitgevoerd.

### 3. Energielieferanciers

De huurder is vanaf aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie terzake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie terzake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energielieferanciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst terzake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de netbeheerder en/of energielieferancier terzake.



# 4. Bescherming woonklimaat

## ARTIKEL 8

### 1. Woonklimaat huurder

Huurder is verplicht de woning, erven en alle aanhorigheden overeenkomstig de aard en bestemming van het gehuurde te gebruiken. Huurder zal het gehuurde naar behoren stofferen en meubileren en is verplicht bij aanwezigheid van een tuin of erf deze overeenkomstig hun bestemming te gebruiken.

### 2. Bescherming woonklimaat

De bewoners dragen verantwoording voor de bescherming van het woonklimaat volgens de regels van goed nabuurschap.

### 3. Woonklimaat wooncomplex

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, dan zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of aanwijzingen van verhuurder, bestemd zijn. Huurder zal met name het dak, de schakelruimten voor de lift, de ruimten voor de blokverwarmingsinstallaties en de hydrofoor niet betreden of doen betreden.

### 4. Gemeenschappelijke ruimten

Het is huurder niet toegestaan afval, voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen in gemeenschappelijke ruimten te plaatsen noch op enige andere wijze deze ruimten te verontreinigen, dan wel anders dan overeenkomstig de bestemming te gebruiken. Huurder is verplicht tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten.

### 5. Nering

Het is huurder, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder, verboden in of op het gehuurde enige nering, bedrijf of huisindustrie, hetzij zelf uit te oefenen, hetzij door anderen te laten uitoefenen of te dulden dat dit geschiedt.

### 6. Drugs

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken. Dit geldt ook voor alle andere activiteiten die op grond van de opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het dealen in, telen en/of gelegenheid geven tot het gebruiken van (producten die kunnen leiden tot het vervaardigen van) verdovende (c.q. geestverruimende) middelen leidt tot een vordering tot beëindiging van het huurcontract en/of sluiting van het pand. Deze bepaling is van overeenkomstige toepassing in het geval de huurder in het gehuurde geestverruimende middelen (of grondstoffen daarvan) vervaardigt en/of daartoe in het gehuurde de gelegenheid geeft.

### 7. Prostitutie

Elke vorm van prostitutie wordt gezien als bedrijfsvoering en is niet toegestaan in het gehuurde (zie lid 5).

### 8. Selectie kandidaat-huurders

De verhuurder behoudt zich het recht voor om kandidaat-huurders te weigeren in het belang van de bescherming van het woonklimaat.



# Vervolg bescherming woonklimaat

Een kandidaat-huurder kan onder meer geweigerd worden op grond van:

- intimiderend en/of bedreigend gedrag jegens andere bewoners of medewerkers van de verhuurder;
- alcoholverslaving en/of drugsgebruik.

Voor verdere informatie omtrent de selectie van nieuwe huurders wordt verwezen naar het beleid, zoals vastgesteld door de verhuurder.

## ARTIKEL 9

### 1. *Overlast*

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met toestemming van huurder in het gehuurde bevinden.

Overlast ten gevolge van intimiderend en/of bedreigend gedrag en alcoholverslaving en/of drugsgebruik is niet toegestaan en kan leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

### 2. *Huisdieren*

Het hebben en houden van kleine huisdieren is toegestaan, mits omwonenden hiervan geen overlast ondervinden.

### 3. *Geluidsoverlast*

Wanneer de verhuurder verneemt dat er geluidsoverlast veroorzaakt wordt door een huurder of vanuit het gehuurde, is verhuurder bevoegd tot het uitvoeren van geluidsmetingen.

## ARTIKEL 10

### 1. *Woonverhoudingen*

De in artikel 8 en 9 genoemde bepalingen beogen het bevorderen van goede woonverhoudingen tussen omwonenden (andere huurders van verhuurder). Verhuurder is bevoegd de nakoming hiervan af te dwingen. De uitoefening van deze bevoegdheid van de verhuurder kan inhouden een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder, indien de ernst van de tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de huurder dit rechtvaardigt.



# 5. Wijzigingen aan het gehuurde

## ARTIKEL 11

### 1. *Zelf aangebrachte voorzieningen*

Het is de huurder toegestaan om wijzigingen aan te brengen in of aan het gehuurde. Deze moeten echter zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor alle wijzigingen in of aan het gehuurde, die buiten het bovenstaande vallen, is de toestemming van de verhuurder vereist.

### 2. *Verbodsbepalingen*

In ieder geval zijn de aanpassingen en veranderingen als genoemd in de algemene verbodsbepalingen in artikel 21 niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan te maken. Deze kunnen en mogen dan ook niet zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder worden gerealiseerd. De huurder dient zich bij toepassing van lid 1 van dit artikel als goed huurder te gedragen.

### 3. *Voorwaarden*

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

- aard en kwaliteit van de 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 voorziening;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

### 4. *Toestemming verhuurder*

Tenzij het de buitenzijde van het gehuurde betreft, stemt de verhuurder toe in de door huurder gewenste veranderingen indien deze:

- de verhuurbaarheid van het gehuurde en naastlig-

gende woningen niet verslechteren, dan wel verbeteren;

- voldoen aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften (o.a. veiligheid);
- voldoen aan de eisen die Woningstichting stelt t.a.v. de technische kwaliteit;
- goed woningbeheer niet bemoeilijken;
- geen overlast of hinder aan derden veroorzaken;
- de belangen van de toekomstige huurder niet schaden.

### 5. *Definitieve toestemming*

De huurder is verplicht tot het ongedaan maken van veranderingen en/of toevoegingen in en aan het gehuurde, tenzij uitdrukkelijk tussen huurder en verhuurder is overeengekomen dat deze niet ongedaan gemaakt behoeven te worden. Verhuurder kan in dat geval aan de huurder een vergoeding toekennen, mits de aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen de verhuurder daadwerkelijk voordeel opleveren en/of de huurder zijn kosten niet al heeft terugverdiend of kan terugverdienen, door het vragen van een overnamesom.

### 6. *Vergoeding roerende zaken*

Door de vertrekkende huurder mag een overnamevergoeding worden gevraagd van de nieuwe huurder voor de in het gehuurde aanwezige roerende zaken. De nieuwe huurder, noch de verhuurder zijn verplicht roerende zaken over te nemen.

### 7. *Eigen rekening en risico*

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de door huurder aangebrachte veranderingen, ook niet wanneer deze schade is veroorzaakt door verhuurder in het kader van noodzakelijk onderhoud aan het gehuurde.



## Vervolg wijzigingen aan het gehuurde

### 8. *Onderhoud zelf aangebrachte voorzieningen*

Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van gebreken aan de door hem aangebrachte voorzieningen, tenzij huurder en verhuurder schriftelijk anders zijn overeengekomen.

### 9. *Verklaring waarborginstallateur*

Alle zelf aangebrachte technische installaties (voorzieningen) dienen te zijn voorzien van een goedkeuringsverklaring van een gecertificeerde waarborginstallateur.

## ARTIKEL 12

### 1. *Wijzigingen door verhuurder*

Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde veranderen. Voor het uitvoeren van renovaties geldt, dat de toestemming van de huurder wordt geacht te zijn verleend, indien is voldaan aan het bepaalde in lid 3.

### 2. *Veranderingen en/of renovaties*

Onder veranderingen en/of renovaties als bedoeld in dit artikel wordt verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

### 3. *Gedogen verandering en/of renovatie*

Huurder zal in ieder geval zijn toestemming aan de verandering en/of renovatie niet kunnen onthouden, indien in één of meer van de volgende situaties:

- een aanzienlijke meerderheid (70% of meer) van de huurders binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering

en/of renovatie heeft ingestemd;

- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
- verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd;
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is, dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering en/of renovatie niet kan onthouden. Onder het belang van verhuurder, als bedoeld in de vorige zin, wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering en/of renovatie.

### 4. *Opzegging huurovereenkomst*

Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen, is huurder bevoegd de huurovereenkomst ogenblikkelijk op te zeggen.

### 5. *Akkoordverklaring huurverhoging*

Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd. Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs, is huurder bevoegd de huurovereenkomst ogenblikkelijk op te zeggen.



# 6. Onderhoudsverplichtingen

## ARTIKEL 13

### 1. Noodzakelijk onderhoud gedogen

Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 boek 5 BW iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

### 2. Controle werkzaamheden

Huurder zal personen, die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen en van tevoren worden aangekondigd.

### 3. Opheffen gebreken

De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist, die in de gegeven omstandigheden niet van de verhuurder zijn te vergen. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van het verrichten van de kleine herstellingen waarvan de huurder op zijn kosten verplicht is. Dit geldt ook ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

### 4. Aansprakelijkheid verhuurder

De verhuurder is slechts aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen. Dit geldt ook wanneer het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen al kende of had behoren te kennen. Voor alle overige schade is verhuurder niet aansprakelijk.

### 5. Goed huurderschap

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

## ARTIKEL 14

### 1. Verhelpen van gebreken

Indien de huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, moet hij daarvan onverwijld aan de verhuurder kennis geven en onverwijld maatregelen treffen ter voorkoming en/of beperking van de schade, bij gebreke waarvan de huurder verplicht is aan de verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.



# Vervolg onderhoudsverplichtingen

## ARTIKEL 15

### 1. Buiten- en binnenonderhoud huurder

Voor rekening en verantwoording van huurder zijn, voor zover van toepassing, de volgende zaken m.b.t. het buiten- en binnenonderhoud:

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de w.c.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen en leidingen;
- 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;
- i. het onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover 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;



## Vervolg onderhoudsverplichtingen

- k.** het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en 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, alsmede het glas van de balkonafscheidingen, 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 (doen) herstellen van bij het gehuurde behorende terrassen, tegelpaden en bestratingen;
  - het in stand houden van beschoeiingen van aan water gelegen tuinen, alsmede het onderhoud van de waterpartij tot 2 meter uit de beschoeiing;
  - 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;
- indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m.** het minimaal eenmaal per jaar door een erkend schoorsteenveger laten reinigen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen en het vernieuwen van kraaienkappen (boldraadroosters) op rook- en ventilatiekanalen die niet door verhuurder zijn aangebracht;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool;
- het onderhouden en ontstoppen van gootstenen, wastafels, ligbaden, toiletpotten en bijbehorende rioleringen;
  - het herstellen van de gevolgen van waterschade aan eigendommen van verhuurder en/of derden, veroorzaakt door verstopte rioleringen en dergelijke, behoudens in geval van overmacht;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte;
- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten en het schoonhouden van de gemeenschappelijke brandstegen, alsmede de aanwezige hemelwaterafvoerkolken;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

# Vervolg onderhoudsverplichtingen

- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren (hoogbouwoningen uitgezonderd);
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het schoonhouden en legen van zink- en beerputten en septictanks.

## ARTIKEL 16

### 1. Overig onderhoud voor rekening huurder

Voor rekening van de huurder komen:

- a. het onderhouden en herstellen van al hetgeen door de huurder zelf is aangebracht, alsmede van de niet-standaard voorzieningen;
- b. de kosten van terugbrengen van het gehuurde in de staat zoals huurder die aanvaard heeft ingevolge artikel 2, indien:
  - zonder de toestemming, als bedoeld in artikel 11, wijzigingen aan of in het gehuurde zijn aangebracht;
  - wel toestemming als bedoeld in artikel 11 was verleend, doch aan de toestemming de voorwaarde was verbonden, dat de wijziging ongedaan dient te worden gemaakt;
  - wel toestemming en vergunning is verleend, doch de uitvoering van de wijziging niet conform de voorwaarden van de vergunning is uitgevoerd en ernstige onderhoudsgebreken vertoont;
- c. de kosten van herstellingen, zowel in- als uitpandig, die het gevolg zijn van nalatigheid, onzorgvuldigheid of onreinheid van huurder of personen die met toestemming van huurder de woning of aanhorigheden betreden of bewonen.

### 2. Losse kasten

Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst in het gehuurde aanwezige losse kasten. Voor de verhuurder geldt geen verplichting tot vervanging van de kasten.

Verwijdering c.q. vervreemding van de kasten is niet toegestaan, tenzij daarvoor schriftelijk toestemming is verkregen van de verhuurder.



# 7. Huurderschap

## ARTIKEL 17

### 1. *Gezamenlijk huurderschap*

Echtgenoten en ongehuwd samenwonenden, die het gehuurde gezamenlijk betrekken, kunnen beiden het huurcontract ondertekenen en verkrijgen daarmee ieder voor zich het (gezamenlijke) huurderschap.

### 2. *Wederzijdse rechten gezamenlijke huurders*

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.

### 3. *Medehuurderschap*

Degene die tenminste twee jaren met huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd en in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, wordt - indien hij daartoe door huurder en eventuele medehuurders wordt voorgedragen - door verhuurder geaccepteerd als medehuurder, indien betrokkene vanuit financieel oogpunt voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huurovereenkomst, tenzij het verzoek met de kennelijke bedoeling is gedaan om betrokkene op korte termijn de positie van huurder te verschaffen.

### 4. *Hoofdelijke aansprakelijkheid*

Ieder van de (mede)huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### 5. *Opzegging*

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

### 6. *Verandering in het huurderschap*

De medehuurder is verplicht aan de verhuurder mededeling te doen van de beëindiging van het medehuurderschap, als gevolg van beëindiging van het hoofdverblijf in het gehuurde, echtscheiding, scheiding van tafel en bed of beëindiging van het geregistreerde partnerschap. Zolang de medehuurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst.



# 8. Einde/overgang huur

## ARTIKEL 18

### 1. Einde huurovereenkomst

De beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde door huurder dient schriftelijk te geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand. De huuropzegging kan ook geschieden ten kantore van verhuurder door middel van het daarvoor bestemde formulier.

### 2. Bezichtiging woning

Na opzegging van de huurovereenkomst is huurder verplicht aan de door verhuurder als zodanig aangewezen kandidaat-huurders gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

### 3. Woningruil

Bij woningruil zijn de bepalingen van dit reglement omtrent het einde en aanvang van de huurovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

## ARTIKEL 19

### 1. Overlijden huurder

Bij het overlijden van de huurder van woonruimte zet de medehuurder de huurovereenkomst als huurder voort. Wanneer er geen medehuurder is, eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De huurovereenkomst kan door de erfgenamen eerder worden beëindigd door opzegging.

### 2. Bewaarplicht

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 de verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

### 3. Voortzetting huurcontract

De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, zet de huurovereenkomst voort gedurende 6 maanden na het overlijden van de huurder. Hij zet de overeenkomst ook nadien voort, indien de verhuurder daarmee instemt of indien de kantonrechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkend, binnen de termijn gedaan, verzoek en in elk geval zolang op dit verzoek nog niet onherroepelijk is beslist.

### 4. Echtscheiding

Bij echtscheiding worden de rechten en verplichtingen, die voortvloeien uit de huurovereenkomst, voortgezet door degene aan wie bij gerechtelijke uitspraak de woning is toegewezen.

### 5. Voortzetting medehuurder

Indien de huurovereenkomst met de huurder eindigt, wordt deze met de medehuurder voortgezet.

### 6. Verandering huurderschap/inspectie

Wanneer de medehuurder de huurovereenkomst als huurder voortzet, dan dient hiervan door hem schriftelijk mededeling te worden gedaan aan de verhuurder. Hierna zal er een inspectie plaatsvinden. Dit om vast te stellen wat de staat van de woning is op het moment van overschrijven.



# Vervolg einde/overgang huur

## ARTIKEL 20

### 1. Oplevering

Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging, doch vóór het inleveren van de sleutels, zullen verhuurder en huurder gezamenlijk aan de hand van de in artikel 2, lid 1 bedoelde opnamestaat, alsmede de in artikel 2, lid 4 bedoelde bijzondere overeenkomst vaststellen of het gehuurde overeenkomstig die opnamestaat, de overeenkomst en de door Woningstichting daaromtrent beleidsmatig vastgelegde normen wordt opgeleverd, aangevuld met hetgeen ingevolge artikel 11 en 12 eventueel aan het gehuurde is gewijzigd. Deze oplevering geschiedt in twee fasen, te weten:

- de eerste inspectie: de woning is in bewoonde staat, waarbij huurder en verhuurder een inspectieformulier opstellen en ondertekenen waarin de werkzaamheden staan vermeld die huurder dient uit te voeren, behoudens die gebreken die door meubilering en/of bewoning niet zichtbaar zijn tijdens deze inspectie;
- de tweede inspectie: de woning is leeg opgeleverd en wordt stap voor stap getoetst aan het bij de eerste inspectie opgestelde inspectieformulier en de overeenkomst als bedoeld in artikel 2, lid 4, naast zichtbaar geworden gebreken die na de eerste inspectie aan het licht zijn gekomen.

### 2. Opnamestaat

Behoudens de permanente wijzigingen ingevolge artikel 11 en/of 12, moeten afwijkingen van de in het 1e lid bedoelde opnamestaat en/of overeenkomst op kosten van huurder in overeenstemming met de opnamestaat worden teruggebracht. Dit geldt ook voor de tuin en de berging, tenzij er sprake is van overname.

### 3. Inspectieformulier

Van de opleveringen als bedoeld in het 1<sup>e</sup> lid wordt een door verhuurder en huurder ondertekend en van datum voorzien inspectieformulier opgesteld, waarop wordt aangetekend welke verrichtingen en herstellingen voor rekening van huurder komen.

### 4. Herstellingen naar aanleiding van het tweede inspectieformulier

Huurder krijgt vanaf de dagtekening van het tweede inspectieformulier maximaal vijf kalenderdagen de tijd om de voor zijn rekening komende herstellingen te (laten) verrichten, mits huurder gedurende die periode een vergoeding gelijk aan de huurpenningen blijft voldoen. Indien huurder dit binnen deze termijn nalaat, zal verhuurder de uitvoering op zich nemen en de kosten daarvan, met inbegrip van eventuele bijkomende vervolgcosten, op huurder verhalen.

### 5. Definitief inspectieformulier

Indien huurder na de huuropzegging verhuurder niet in de gelegenheid stelt om gezamenlijk de in lid 1 genoemde eerste en tweede inspectieformulieren op te maken, dan zal verhuurder eenzijdig, zonder verdere ingebrekestelling een voor beide partijen bindend definitief inspectieformulier opmaken, waarbij de kosten van de voor rekening van huurder komende verrichtingen en herstellingen (met inbegrip van eventuele bijkomende kosten of vervolgcosten) via de aan verhuurder ter beschikking staande, eventueel gerechtelijke, wegen op huurder zullen worden verhaald. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om het gehuurde onder afgifte van

## Vervolg einde/overgang huur

de sleutels geheel ontruimd, schoon en in goede staat aan verhuurder op te leveren, met uitzondering van hetgeen dat door ouderdom of normaal gebruik is versleten, aangezien dit voor rekening en risico van verhuurder komt.

### 6. Oplevering

Huurder dient het gehuurde op te leveren conform de regels die in de folder 'Alles over het achterlaten van uw woning' zijn weergegeven.



# 9. Verbodsbepalingen

## ARTIKEL 21

### 1. Verbodsbepalingen

Het is huurder niet toegestaan:

#### a. Wijzigingen aan installaties

wijzigingen aan te brengen aan gas-, water-, riolerings-, elektriciteits- en overige installaties in en aan het gehuurde;

#### b. Toegankelijkheid

vloer- en kruipluiken, alsmede elektra- en waterleidingen ontoegankelijk te maken;

#### c. Stickers

stickers aan te brengen op deuren, kasten en kunststof vlakken;

#### d. keukenkastjes te bekleden;

#### e. het aanrechtblad te betegelen of te beplakken;

#### f. Harde vloerbedekking

in etagewoningen 'harde vloerbedekking' te leggen (onder meer zeil, plavuizen, tegels, parket). Alleen vloerbedekkingen die een isolatie-index voor contactgeluid met meer dan 10dB verbeteren, zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatieindex voor contactgeluid door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen;

#### g. Hemelwaterafvoer-systeem

afvoeren van een wasautomaat of wastafels op het hemelwaterafvoer-systeem aan te sluiten;

#### h. Plafonds, wanden en muren

polystyreentegels of -platen (tempex) tegen plafonds of wanden aan te brengen (om ontstaan

van gifgas tijdens brand te voorkomen) en/of plafonds en muren in donkere kleuren te schilderen;

#### i. de binnendeuren op enigerlei wijze te bekleden;

#### j. Twee-componenten verf

kasten en deuren met tweecomponenten verf te schilderen;

#### k. Isolatievloeren

isolatievloeren te bespijkeren of anderszins te beschadigen;

#### l. Ontluchtings- en ventilatieopeningen

ontluchtings- en ventilatieopeningen dicht te maken of weg te werken;

#### m. Beplanting

zelfklimmende planten tegen gevels en kozijnen op te laten groeien. Het is niet toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de erfgrans bomen, heesters en/of heggen te hebben die hoger zijn dan 2 meter. Er bestaat een uitzondering voor beeldbepalende (laan)bomen.

Het is niet toegestaan beplanting op het gehuurde erf te hebben die hoger is dan 2,5 meter, tenzij de bewoners van de aangrenzende percelen schriftelijk verklaren hiervan geen overlast te ondervinden. Onverminderd het vorenstaande dient beplanting die overlast veroorzaakt in de vorm van schaduw op gevels en in tuinen van aangrenzende percelen gedurende een periode langer dan 3 uur per dag, op verzoek van de bewoner van het betreffende aangrenzende perceel zodanig te worden gesnoeid dat er geen sprake meer is van overlast. Indien een nabuur over de erfgrans hangende gedeelten van takken van beplantingen,

## Vervolg verbodsbepalingen

ondanks aanmaning door de bewoner van het aangrenzende erf, nalaat het overhangende te verwijderen mag, indien dit geen 'fatale gevolgen' heeft voor de beplanting, het overhangende door de bewoner van het aangrenzende perceel verwijderd worden. Doorgeschoten wortels van beplantingen mogen door de bewoner van het aangrenzende perceel worden weggehakt en verwijderd. Indien voor de verwijdering van een boom een kapvergunning van de gemeente is vereist, is de huurder door de verhuurder gemachtigd om de kapvergunning aan te vragen;

### n. Bestemming

kelders, garages, galerijen en trappenhuisen te gebruiken voor vuilopslag of ander met de bestemming strijdig gebruik;

### o. Dak

het dak zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder te betreden of hierop voorwerpen te plaatsen of te bewaren;

### p. Buitenantennes of schotelantennes

behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder buitenantennes of schotelantennes aan te brengen indien het gehuurde is of kan worden aangesloten op het kabelnet;

### q. Verbrandingsgassen

verbrandingsgassen op andere wijze dan door daartoe bestemde rookkanalen af te voeren;

### r. Ontluchtingskanalen

ontluchtingskanalen voor enig ander doel dan hun bestemming te gebruiken;

### s. Afvalstoffen

afvalstoffen als oliën, vetten e.d. op het rioleringsstelsel te lozen;

### t. Mechanische afzuigapparaten

mechanisch aangedreven afzuigkappen aan te sluiten op mechanisch afgezogen afzuigkanalen c.q. gezamenlijke kanalen;

### u. Reclame

behoudens toestemming van verhuurder op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of derden aan te brengen of te doen aanbrengen;

### v. Erfafscheidingen

erfafscheidings te plaatsen. Indien huurder enige vorm van erfafscheiding wenst, dan dient hij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan verhuurder en dient hij een akkoordverklaring van de betreffende burens te overhandigen.

Wanneer de erfafscheiding echter op het eigen erf wordt geplaatst, dan is het huurder toegestaan een erfafscheiding te plaatsen zonder akkoordverklaring.

### w. Gasflessen

in het gehuurde gasflessen dan wel andere primitieve warmtebronnen te gebruiken. In het bijzonder is het de huurder verboden het gehuurde te doen verwarmen door middel van het gebruik van gasflessen dan wel andere primitieve warmtebronnen, alsmede in het gehuurde maaltijden en/of warm water te bereiden door gebruikmaking van de hiervoor bedoelde warmtebronnen.

## 2. *Kosten op huurder verhaald*

Alle kosten, zowel materiële als immateriële, die voortvloeien uit niet-nakoming van de in het eerste lid vermelde verbodsbepalingen, worden op huurder verhaald.



# 10. Rente en kosten

## ARTIKEL 22

### 1. Rente

Indien huurder in gebreke blijft te voldoen aan enige verplichting die uit de huurovereenkomst voortvloeit, is hij de wettelijke rente verschuldigd vanaf de dag dat huurder in gebreke is.

### 2. Kosten

Alle ter uitvoering van deze overeenkomst gemaakte of te maken kosten, waaronder begrepen administratie- en aanmaningskosten, alsmede alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verhuurder maakt ingeval van het niet nakomen van enige verplichting in deze overeenkomst, zijn voor rekening van huurder.



# 11. Betalingsproblematiek

## ARTIKEL 23

### 1. *Huurachterstand/ontruiming*

Indien huurder in gebreke blijft met de tijdige betaling van de huurpenningen of enige andere verplichting uit de huurovereenkomst overtreedt, heeft verhuurder het recht om bij de (kanton)rechter een vordering in te stellen tot betaling van de huur, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.

### 2. *Bewindvoering*

Verhuurder kan bij het in gebreke zijn van huurder met betrekking tot het betalen van de huurpenningen in samenwerking met een schuldsaneringinstantie bewindvoering voorstellen. Indien huurder hier niet aan meewerkt, dan zal verhuurder overgaan tot het aanvragen van ontbinding van de huurovereenkomst.

### 3. *Huurschuld*

De huurschuld eindigt na aflossing van de schuld.



# 12. Bepaling omtrent Huurreglement 2007

## ARTIKEL 24

### 1. Bepaling huurreglement

Het huurreglement maakt onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. Verhuurder heeft het recht het huurreglement te wijzigen. De huurder wordt daarvan schriftelijk in kennis gesteld. In gevallen waarin het huurreglement niet voorziet, geldt de wet.

Indien een bepaling in de huurovereenkomst of dit reglement nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, als overeengekomen op wettelijk toelaatbare wijze, hetgeen het dichtstbij komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



# wegwijzer

## Adressen & telefoonnummers

### postadres

Postbus 90, 1780 AB Den Helder

---

### bezoekadres

Middenweg 159, 1782 BE Den Helder

---

### openingstijden

Woonplein

Maandag t/m donderdag 08.00 - 16.30 uur

Vrijdag 08.00 - 12.00 uur

Kassier



Maandag t/m donderdag 08.00 - 16.00 uur

Vrijdag 08.00 - 11.30 uur

---

### telefoon-/faxnummers

Neem voor het indienen van reparatieverzoeken, melden van glasschade (alleen indien verzekering bij Woningstichting), maken van een afspraak op het Woonplein en overige vragen contact op met ons klant contact centrum (KCC)

KCC

Telefoon (0223) 677677

Fax (0223) 633505

---

### geiser en centrale verwarming

Klachten melden bij Energie Service Noord West (0223) 635545

---

### wijkmeesters

MFC 't Wijkhuis

Texelstroomlaan 5, 1784 EA Den Helder

Telefoon (0223) 677700

Telefonisch spreekuur: 8.30 - 9.30 uur

Bezoekuur: 10.00 - 11.00 uur

---

### website

[www.wsdh.nl](http://www.wsdh.nl)

### e-mailadres

[info@wsdh.nl](mailto:info@wsdh.nl)

---

