

HUURREGLEMENT

1. Algemeen

- 1.1. De inhoud van dit huurreglement is onderdeel van de huurovereenkomst, waarop het van toepassing is verklaard.
- 1.2. Het reglement kan uitsluitend worden gewijzigd door een besluit van de algemene ledenvergadering van WOV, genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 1.3. Huurder en WOV kunnen uitsluitend schriftelijk afwijken van het reglement.

2. Ter beschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 2.1. WOV stelt het gehuurde in goede staat van onderhoud ter beschikking aan huurder.
- 2.2. Voorafgaand aan de aanvaarding van het gehuurde inspecteren WOV en huurder gezamenlijk het gehuurde. De staat van het gehuurde wordt vervolgens schriftelijk vastgelegd in de bij de huurovereenkomst behorende beschrijving van het gehuurde.

3. Huur en servicekosten

- 3.1 De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd conform toepasselijke wet- en regelgeving.
- 3.2 WOV verstrekt jaarlijks een overzicht van de servicekosten. Het verschil tussen de bij voorschot betaalde servicekosten en de daadwerkelijke gemaakte kosten wordt jaarlijks verrekend.
- 3.3. Het maandelijks voorschotbedrag voor de servicekosten kan jaarlijks worden gewijzigd.

4. Verplichtingen van de verhuurder

- 4.1 WOV verhelpt op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde, tenzij die gebreken voor rekening komen van huurder of uitgaven nodig zijn die redelijkerwijs niet van WOV kunnen worden geleverd.
- 4.2 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 WOV.

- 4.3 WOV verschafft de huurder tijdens de huurperiode het rustige genot van het gehuurde. Zij is niet aansprakelijk voor verstoring van het woongenot door derden.

5. Verplichtingen van de huurder

- 5.1 De huurder gedraagt zich als goed huurder en hij gebruikt het gehuurde conform de woonbestemming. Bedrijfsmatig gebruik van welke aard en omvang dan ook is niet toegestaan. De huurder onthoudt zich van alle gedragingen, die overlast veroorzaken aan omwonenden. Voor gedragingen van personen die met zijn goetvinden en/of medeweten zich in of rondom het gehuurde begeven, is de huurder in gelijke mate aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.
- 5.2 De huurder bewoont het gehuurde zelf en hij heeft zijn hoofdverblijf in het gehuurde. De bewijslast ten aanzien van de nakoming van deze verplichtingen rust op de huurder.
- 5.3 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan (een) derde(n). Bij overtreding van deze bepaling is de huurder een boete van € 50,-- per dag verschuldigd aan WOV en dient de huurder het genoten voordeel af te dragen aan WOV.
- 5.4 Het is de huurder niet toegestaan hennep te telen in of vanuit het gehuurde of (andere) activiteiten uit te oefenen die in strijd zijn met de Opiumwet. Bij overtreding van deze bepaling start WOV een procedure tot ontruiming van het gehuurde en ontbinding van de huurovereenkomst. De huurder is bij overtreding een boete van € 10.000,-- verschuldigd aan WOV.
- 5.5 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde prostitutie te bedrijven of daartoe gelegenheid te geven.
- 5.6 Het is huurder niet toegestaan vee en/of pluimvee te houden en /of meer dan twee honden – katten te huisvesten.
- 5.7 Het is huurder niet toegestaan auto's, caravans, trailers, aanhangwagens en soortgelijke vervoersmiddelen te plaatsen in het gehuurde, de daarbij behorende tuin en de gemeentelijke ruimten.
- 5.8 De huurder zorgt voor correcte inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie. Die verplichting geldt ook voor personen die behoren tot zijn huishouden.
- 5.9 De huurder dient te beschikken over een huisvestingsvergunning. Bij intrekking of weigering van de vergunning, kan WOV de huurovereenkomst (laten) ontbinden.
- 5.10 Het is in verband met het voorkomen van geluidsoverlast in woningen in gestapelde bouw met benedenburen niet toegestaan harde vloerbedekking aan te leggen, tenzij daarvoor voorafgaand schriftelijke toestemming is verkregen van WOV.

6. Onderhoud en reparaties

- 6.1 De rechten en verplichtingen van de huurder ten aanzien van onderhoud en

- reparaties zijn beschreven in het Onderhouds-ABC van WOV, dat onderdeel is van het Huurreglement.
- 6.2 De huurder zal bij de door hem of in zijn opdracht verrichte werkzaamheden toepasselijke wet- en regelgeving in acht nemen en de werkzaamheden zorgvuldig en vakkundig verrichten. Schade die ontstaat ten gevolge van deze werkzaamheden komt voor rekening van de huurder.
- 7. Veranderingen aan het gehuurde**
- 7.1 Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WOV niet toegestaan veranderingen aan het gehuurde aan te brengen.
- 7.2 Het beleid van WOV ten aanzien van veranderingen waarvoor toestemming kan worden verkregen, volgt uit het toepasselijke schriftelijke Z.A.V. Beleid.
- 7.3 Veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde, zoals aanbouwen, schuren, garages, bergingen, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke zijn niet toegestaan en daarvoor kan dan ook geen toestemming worden verkregen.
- 7.4 Vanwege esthetische overwegingen is het plaatsen van schotelantennes niet toegestaan en daarvoor kan dan ook geen toestemming worden verkregen.
- 7.5 Voor het verwijderen van bomen is voorafgaande schriftelijke toestemming van WOV vereist.
- 7.6 Het is de huurder niet toegestaan 30% of een groter gedeelte van de tuin te verharderen.
- 7.7 Wijzigingen die zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WOV worden aangebracht, dient de huurder op eerste aanzegging van WOV onmiddellijk ongedaan te maken.
- 8. Inspectie van het gehuurde en gedogen werkzaamheden**
- 8.1 De huurder verleent medewerkers van WOV toegang tot het gehuurde als dat noodzakelijk is in verband met het inspecteren van het gehuurde.
De medewerkers van 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.
- 8.2 De huurder gedooft door WOV uit te voeren werkzaamheden, die redelijkerwijs niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst.
- 9. Beëindiging van de huurovereenkomst**
- 9.1 De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen 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.

- 9.2 Bij opzegging neemt de huurder een opzegtermijn van ten minste één maand in acht. De huurovereenkomst kan niet worden opgezegd tegen een weekenddag of een algemeen erkende feestdag. In dat geval eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag.
- 9.3 WOV kan de huurovereenkomst onder opgave van redenen opzeggen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 9.4 Bij opzegging neemt WOV een opzegtermijn van ten minste drie maanden in acht. Die termijn wordt met verlengd met een maand voor elk jaar dat de huurovereenkomst ononderbroken voortduurt, met dien verstande dat de maximale opzegtermijn zes maanden bedraagt.

10. Oplevering van het gehuurde

- 10.1 De huurder levert het gehuurde bij einde huurovereenkomst leeg en schoon op en levert de sleutels in bij WOV.
- 10.2 Het gehuurde zal door de huurder worden opgeleverd in de staat waarin het volgens de bij de huurovereenkomst behorende beschrijving van het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst verkeerde, behoudens veranderingen die met toestemming van WOV zijn aangebracht en bij einde huurovereenkomst van WOV niet hoeven te worden verwijderd.
- 10.3 WOV zal roerende zaken die na oplevering achterblijven in het gehuurde op kosten van de huurder verwijderen, tenzij de opvolgende huurder een overnameverklaring heeft getekend, waaruit blijkt dat hij die roerende zaken zal overnemen.
- 10.4 Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren WOV en de huurder gezamenlijk het gehuurde. Gezamenlijk leggen zij in een rapport vast of en zo ja, welke werkzaamheden de huurder dient te verrichten om het gehuurde op te leveren in de staat als bedoeld in artikel 10.2.
- 10.5 WOV geeft de huurder een door haar te bepalen redelijke termijn om de werkzaamheden uit te voeren. Ook geeft WOV aan wat de kosten zijn van de werkzaamheden als WOV die werkzaamheden in plaats van de huurder moet (laten) verrichten.
- 10.6 WOV retourneert de door de huurder gestorte waarborgsom binnen twee maanden na beëindiging van de huurovereenkomst, een en ander voor zover de huurder zijn verplichtingen ten opzichte van WOV is nagekomen. WOV vergoedt rente over de waarborgsom.

11. Domicilie

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

Datum: 21-01-2017