

waterweg wonen



Huur- voorwaarden en huurbetaling

Waterweg Wonen: grensverleggend dichtbij

Binnen een gemeenschap voelen mensen zich thuis. Waar burens elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Wij bouwen en verbouwen woningen die ontmoeting makkelijker maken, bijvoorbeeld met een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte.

Dat doen wij samen. Gemeenschappen bestaan dankzij bewoners die naar elkaar omzien, elkaar verwelkomen en helpen. Zij kunnen op ons rekenen. Met bewoners en partners werken wij aan wat voor iedereen belangrijk is: een fijne, schone en veilige buurt.

Steeds meer regelen we digitaal. Door cijfers en informatie te gebruiken, kunnen wij vooruitkijken: onderhoud plannen en bepalen welke woningen in de toekomst nodig zijn. Om sneller en slimmer te kunnen bouwen, zoeken wij naar nieuwe manieren. We bereiden woningen voor op energiezuinige oplossingen zoals zonnepanelen en warmtepompen.

Wij zorgen voor woningen die passen bij uw leven, nu én later. Een plek waar u zich thuis voelt en die mee verandert als dat nodig is. Met nieuwe technologie helpen wij bewoners beter, regelen zaken sneller en sluiten beter aan bij wat iemand nodig heeft.

We zijn ervan!



Algemeen

U huurt een woning van Waterweg Wonen. Toen u de woning ging huren, heeft u een huurovereenkomst getekend. In dat contract staan afspraken tussen u en Waterweg Wonen. U heeft als huurder rechten, maar ook plichten. Dat geldt ook voor Waterweg Wonen. Zij zorgen er bijvoorbeeld voor dat uw woning goed onderhouden wordt.

U betaalt de huur altijd vooruit, dus vóór de eerste dag van de maand. In deze brochure leest u meer over huur en huurbetaling.

Huur betalen

U betaalt iedere maand huur aan Waterweg Wonen. Dit is de zogenaamde 'kale' huur. Soms betaalt u ook extra kosten, zoals servicekosten. Denk hierbij aan het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes. Als u deze kosten betaalt, dan staan ze op uw huurspecificatie onder het kopje 'servicekosten'.

Sommige kosten betaalt u als een voorschot. Elk jaar ontvangt u een overzicht van de werkelijke kosten. Heeft u te veel of te weinig betaald? Dan wordt dat verrekend met een jaarlijkse eindafrekening.

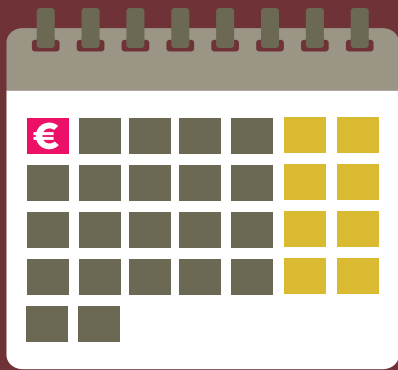
Huurbetaling

U betaalt de huur altijd vooruit. Dat betekent dat de huur vóór de eerste dag van de maand bij ons binnen moet zijn. U kunt op verschillende manieren betalen:

Automatische incasso

U geeft Waterweg Wonen toestemming om de huur automatisch van uw rekening af te schrijven. Zorg ervoor dat er genoeg geld op uw rekening staat. Als het afschrijven niet lukt, krijgt u een herinnering met een acceptgiro. Daarmee kunt u de huur zelf overmaken. Een automatische incasso regelt u makkelijk via waterwegwonen.nl.





Periodieke overschrijving via de bank

U kunt ook zelf een opdracht geven aan uw bank om elke maand de huur over te maken. Let op: verandert het huurbedrag, bijvoorbeeld door een huurverhoging? Dan moet u dit zelf aanpassen bij de bank. Bij een automatische incasso gebeurt dit automatisch. Past u dit niet op tijd aan? Dan kan de huur te laat bij ons binnenkomen en loopt u risico op een huurachterstand.



Betalen via iDeal

U kunt uw huur ook betalen via iDeal op waterwegwonen.nl Acceptgirokaart

U ontvangt een acceptgiro van ons waarmee u kunt betalen. Houd er rekening mee dat het ongeveer een week duurt voordat wij de betaling ontvangen.

Automatische incasso is het makkelijkst.

De huur wordt op tijd betaald en wijzigingen in het huurbedrag worden automatisch aangepast. Zo voorkomt u achterstanden en extra kosten.

Als u de huur opzegt, stopt de automatische incasso vanzelf. Ook dit kunt u regelen via waterwegwonen.nl

Huur opzeggen

Wilt u de huur opzeggen? Houd dan een opzegtermijn van minstens 31 dagen aan. Eerder opzeggen mag natuurlijk ook.

Eindigt de huur op een dag dat ons kantoor gesloten is, of in het weekend? Dan loopt het huurcontract door tot de eerstvolgende werkdag. U betaalt huur tot die datum.

U kunt de huur 24 uur per dag en 7 dagen per week gratis opzeggen via waterwegwonen.nl Zo regelt u het makkelijk, op een moment dat het u uitkomt.





Huurverhoging

Elk jaar op 1 juli worden de huren aangepast. Deze aanpassing is nodig, omdat ook de kosten voor het beheren en onderhouden van woningen ieder jaar stijgen.

De regels voor huurverhoging staan in de Huurprijzenwet Woonruimte. Waterweg Wonen informeert u op tijd over de jaarlijkse huurverhoging en stuurt u daarover duidelijke uitleg.

Huurtoeslag

Als u in verhouding tot uw inkomen te veel huur betaalt, kunt u mogelijk huurtoeslag krijgen van de Belastingdienst.

Hoeveel huurtoeslag u ontvangt, hangt af van:

- de hoogte van uw huur,
- uw inkomen,
- het inkomen en vermogen van uw toeslagpartner en eventuele medebewoners.

Voor de berekening gebruikt de Belastingdienst het actuele, geschatte inkomen.

Het huurtoeslagjaar loopt van 1 januari tot 1 januari.

Ontvangt u huurtoeslag? Dan bent u verplicht om veranderingen in uw inkomen, gezinssamenstelling of woonsituatie direct door te geven aan de Belastingdienst/ Toeslagen.

U kunt huurtoeslag eenvoudig aanvragen via www.toeslagen.nl. Liever telefonisch contact? Bel dan met de BelastingTelefoon: 0800 - 0543.

Betalingsproblemen

Een huurachterstand is vervelend. Problemen met betalen lossen zich meestal niet vanzelf op. Neem daarom snel contact met ons op als u merkt dat het moeilijk wordt om de huur te betalen.



In veel gevallen kunnen we samen een oplossing vinden, bijvoorbeeld een kosteloze betalingsregeling. U kunt zo'n regeling eenvoudig aanvragen via waterwegwonen.nl. Heeft u vaker moeite om de huur op tijd te betalen? Dan is alleen een betalingsregeling vaak niet genoeg. In dat geval is het verstandig om hulp te vragen bij een instantie zoals Bureau Schuldhelpverlening of het NIBUD (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting).

Waterweg Wonen kan u hierover informeren en, als u dat wilt, doorverwijzen naar de juiste hulp.

Herinnering

De huur moet vóór de eerste dag van de maand bij ons binnen zijn. Als de betaling te laat is, starten wij een vaste procedure om de huurachterstand te innen.

Na 14 dagen ontvangt u van ons een herinnering.

Is de huur aan het einde van de maand nog niet betaald?

Dan sturen wij een 'laatste kans'-brief. In deze brief vragen wij u dringend om het openstaande bedrag binnen 8 dagen te betalen.

Wordt er dan nog niet betaald, dan schakelen wij een deurwaarder in.

Deurwaarder

Zodra de deurwaarder is ingeschakeld, verloopt al het contact via hem. De kosten die de deurwaarder maakt om de huurschuld te innen, zijn voor uw rekening.

Deze kosten bedragen ongeveer 15% van het openstaande bedrag.





Ontbinding en ontruiming

Lukt het de deurwaarder niet om de huurschuld te innen, dan kan hij een gerechtelijke procedure starten.

Daarbij wordt gevraagd om:

- ontbinding van de huurovereenkomst,
- ontruiming van de woning,
- en betaling van alle bijkomende kosten.

Naast de achterstallige huur en rente moet u dan ook de gerechtelijke kosten betalen.

Voorkomen is beter

Het betalen van de huur is uw verantwoordelijkheid als huurder, net zoals het onze plicht is om dit goed te beheren. Een deurwaarder, rechtszaak of ontruiming zijn zeer ingrijpende situaties. Gelukkig zijn deze meestal te voorkomen als u op tijd contact met ons opneemt bij betalingsproblemen.

Wij denken graag met u mee om het niet zo ver te laten komen. In de meeste gevallen vinden we samen een oplossing in een eerder stadium.

Privacy

Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonlijke gegevens. Tijdens het hele proces is uw privacy goed beschermd.

Huurvoorwaarden

Algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Waterweg Wonen

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarop zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

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 huur rechten 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 nakoming 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 ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voornutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.
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 maandelijkse 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.
- 4.3 Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. 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 Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, 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

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.

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, behoudens in het geval van 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 conform de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, of delen hiervan, te ontplooien. Onder bedrijfsmatige activiteiten wordt onder meer verstaan het tegen betaling opvangen van personen en/of (huis)dieren en het tegen betaling verrichten van seksuele handelingen. Ook het adverteren ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in/vanuit het gehuurde via welke (digitale) media dan ook, is niet toegestaan.
- 6.5 Om aan zijn verplichtingen als huurder te kunnen voldoen en de verantwoordelijkheid voor de wijze van gebruik van het gehuurde te kunnen dragen, zal huurder het gehuurde gedurende de huurperiode feitelijk zelf bewonen en er zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Onder hoofdverblijf wordt verstaan dat het leven van huurder zich hoofdzakelijk in en vanuit het gehuurde afspeelt. In geval van langdurige afwezigheid meldt huurder dit aan verhuurder.

Binnen één maand na de ingangsdatum van de huurovereenkomst dient het gehuurde afdoende te zijn gestoffeerd en gemeubileerd en huurder dient zich binnen deze termijn te hebben ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van het gehuurde en hier gedurende de huurperiode ingeschreven te blijven staan.

Huurder is zich ervan bewust dat verhuurder een toewijzingsbeleid kent voor sociale huurwoningen en voor het gehuurde een 'wachtlister' gehanteerd wordt. Om deze reden wenst verhuurder het gehuurde slechts aan huurder te verhuren indien huurder aan de bovengenoemde voorwaarden voldoet.

Indien verhuurder vermoedt dat huurder niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde houdt, dan wel het gehuurde onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden, dan is het aan huurder om te bewijzen dat hij wel onafgebroken zijn hoofdverblijf in de woning houdt, dan wel dat hij de woning niet onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden. Huurder is verplicht bij een controlebezoek door verhuurder de betreffende medewerker van verhuurder toegang tot het gehuurde te geven en zich op verzoek te legitimeren. Deze verplichting geldt ook voor andere aanwezigen in het gehuurde.

- 6.6 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onder te verhuren of aan anderen in gebruik te geven. Als huurder het gehuurde in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, bijvoorbeeld vanwege tijdelijk verblijf in het buitenland vanwege werk, dan moet huurder daarvoor vooraf schriftelijk toestemming verkrijgen van verhuurder. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet huurder de duur en de reden vermelden waarom hij de woning wil onderverhuren of in gebruik wil geven. Ook moet hierin de naam van de onderhuurder/gebruiker staan opgenomen en in geval van onderhuur de onderhuurprijs. Pas en enkel nadat huurder schriftelijk toestemming heeft verkregen van verhuurder, is het huurder toegestaan om de woning onder te verhuren of in gebruik te geven aan een ander onder de in de toestemming gegeven voorwaarden.

Het is huurder verboden in het gehuurde een Bed & Breakfast te exploiteren, dan wel het gehuurde aan te bieden of te adverteren via welke (digitale) media dan ook, zoals ondermeer, op Airbnb, Wimdu of Booking.com. Indien huurder de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft onderverhuurd, dan is huurder verplicht voldoende onderbouwd gegevens te verschaffen waaruit blijkt wat zijn inkomsten zijn geweest uit onderhuur en hoe lang de onderhuur heeft geduurd. Levert de huurder geen gegevens aan waaruit volgt welke inkomsten hij uit onderhuur heeft verkregen, dan is hij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd gelijk aan twee keer de maandhuur voor elke maand, of deel van de maand, dat hij de woning heeft onderverhuurd. Levert de huurder geen gegevens aan over hoe lang hij het gehuurde heeft onderverhuurd, dan wordt geacht dat huurder de woning minimaal gedurende zes maanden heeft onderverhuurd. Verhuurder heeft desalniettemin het recht om de daadwerkelijke opbrengst uit onderhuur van huurder te vorderen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil januari 2015 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen (bij nalaten waarvan hij een gerechtelijke procedure riskeert) en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding.

- 6.7 Huurder zal vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder veroorzaken aan omwonenden. Ook zal huurder ervoor zorgen dat zijn huisgenoten, zijn (huis)dieren en derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden geen overlast veroorzaken. Huurder realiseert zich dat hij tevens aansprakelijk is voor het gedrag van degenen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Huurder is steeds verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het draaien van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat bepaalde geluiden 's nachts door zijn burens eerder als overlast worden ervaren dan overdag.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen jegens medewerkers van verhuurder en door verhuurder ingeschakelde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit en ander wangedrag is huurder onder geen beding toegestaan. Als huurder geluidsoverlast heeft veroorzaakt, dan wel laten veroorzaken, dan krijgt hij één schriftelijke waarschuwing van verhuurder. Veroorzaakt hij daarna nogmaals overlast (of laat hij deze veroorzaken), dan is hij een boete verschuldigd van € 50,- (prijsspeil januari 2015 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per keer met een maximum van € 10.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen (bij nalaten waarvan hij een gerechtelijke procedure riskeert) en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding.

- 6.8 Het is huurder verboden in of vanuit het gehuurde activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen, knippen en/of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) en het aanwezig hebben en/of verhandelen van (hard)drugs, zoals cocaïne, heroïne en/of XTC.

Ook is het huurder verboden in of bij het gehuurde (vuur)wapens te hebben, op te slaan en/of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapen en munitie opgenomen wapens.

Huurder is bekend met het feit dat het handelen in strijd met dit verbod dermate ernstig is dat de enkele constatering van een overtreding hiervan door verhuurder, dan wel door een derde, tot de ontbinding van de huurovereenkomst kan leiden.

Het is huurder voorts verboden in het gehuurde explosieven, dan wel gevaarlijke stoffen, aanwezig te hebben. Ook is het huurder verboden vuurwerk in het gehuurde aanwezig te hebben die de hoeveelheid voor eigen gebruik overstijgt, dan wel kan leiden tot gevaarlijke situaties. Handel in explosieven, gevaarlijke stoffen of vuurwerk vanuit het gehuurde is niet toegestaan.

Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- (prijsspeil januari 2015 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,- onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen (bij nalaten waarvan hij een gerechtelijke procedure riskeert) en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding.

- 6.9 Huurder dient door hem geconstateerde gebreken onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden. Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit meteen en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan verhuurder melden, (in geval van overlast) onder vermelding van de duur en de aard van de overlast.
- 6.10 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. Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting verwijdt of laat verwijderen. Het is huurder verboden beplanting tegen de buitenzijde van het gehuurde te laten groeien (zoals klimop) en bomen of planten van 5 meter of hoger in de tuin te houden, voor zover die boom of plant bij aanvang van de huur nog niet die hoogte heeft bereikt. Om beschadiging aan grondkabels en leidingwerk te voorkomen is het niet toegestaan om diep wortelende bomen en heesters te planten (denk hierbij aan de eik, kastanje, beuk, et cetera).
- 6.11 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken

voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, 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. Daarnaast is huurder in dat geval, na eerst één schriftelijke waarschuwing van verhuurder te hebben gekregen, een boete verschuldigd van € 100,- (prijspeil januari 2015 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per keer met een maximum van € 10.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen (bij nalaten waarvan hij een gerechtelijke procedure riskeert) en onverminderd de overige rechten van verhuurder op schadevergoeding.

- 6.12 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. (norm van de Nederlandse Stichting Geluidshinder: + 10Db geluidshinder): met dien verstande dat voor het aanbrengen harde vloerbedekking voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder benodigd is, zoals opgenomen in artikel 9 van deze voorwaarden.
- 6.13 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.
- 6.14 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, 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.
- 6.15 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.
- 6.16 Huurder mag gebruikelijke (huis)dieren in het gehuurde houden, mits hierdoor geen overlast of hinder aan omwonenden wordt veroorzaakt, dan wel schade aan het gehuurde wordt toegebracht. Het is huurder verboden ongebruikelijke hoeveelheden (huis)dieren te houden.

Het houden van (huis)dieren mag er niet toe leiden dat het welzijn van het dier in het gedrang komt. (Huis)dieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan. Daarnaast dienen (huis)dieren aangelijnd te zijn in en rondom het woongebouw.

De herstelling door huurder

Artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. De kleine herstellingen die in elk geval voor rekening van huurder komen, zijn opgenomen in het 'Besluit Kleine Herstellingen'. 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.
- 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.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

Artikel 8

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 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.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

- 9.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Onder het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
- aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - het aanbrengen van buitenzonweringen;
 - het plaatsen van schotel- en andere buitenantennes, zendmasten e.d.;
 - het treffen van isolatievoorzieningen of installatie voor opwekking van energie;
 - het aan/in/op of tegen het gehuurde aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
 - het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde;
 - het aanbrengen van zonnepanelen;
 - het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals tegels, plavuizen etc.
- 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. Indien dit niet wordt aangegeven door verhuurder, moet huurder er vanuit gaan dat 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.
- 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 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

- 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.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.
- 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, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

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 huur-overeenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel.

Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

- 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;
 - 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 ongedaanmaking 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 kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, 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 artikel 6:174 BW is uitgesloten.
- 12.3 Huurder dient een adequate inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden. Indien huurder op enig moment schade lijdt die valt onder de reikwijdte en dekking van een door hem afgesloten verzekering en verhuurder niet aansprakelijk is voor die schade, dient huurder zich tot zijn verzekeraar te wenden.

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 andere 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. 25 Huurvoorwaarden 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 artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. 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 oppervlak tewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de riool heffing. Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Boete

Artikel 15

Indien één van de partijen enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is die partij verplicht ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen van € 25,- (prijspeil januari 2015 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,- verschuldigd, onverminderd de verplichting van die partij om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd de overige rechten van de andere partij op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn. Dit artikel geldt niet indien een specifieke boete is opgenomen bij een bepaald artikel in deze huurvoorwaarden of in de huurovereenkomst.

Regionale registratie

Artikel 16

- 16.1 Verhuurder is aangesloten bij het Protocol Vangnet en Regionale Registratie. Indien huurder tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst/de wet loopt hij het risico dat een gerechtelijke procedure tegen hem gestart wordt om de huurovereenkomst te laten ontbinden en/of het gehuurde te laten ontruimen. Indien de rechter deze vordering(en) toewijst, wordt huurder vanaf de datum van het vonnis regionaal geregistreerd in een informatiesysteem. Hetzelfde geldt voor de medehuurder waartegen vonnis is gewezen.
- 16.2 In geval van sluiting van de woning van huurder door de burgemeester start de registratie op de datum van het daartoe genomen besluit.
- 16.3 Indien huurder een zogenaamde “noorderzonner” is/wordt, wordt geregistreerd als aan de volgende voorwaarden is voldaan: er vindt een “objectieve vaststelling” plaats, de deurwaarder legt vast dat de woning is verlaten, verhuurder krijgt geen huurbetalingen meer en huurder laat na aanmaningen om contact niets van zich horen en/of heeft stilzwijgend de huur beëindigd (bijvoorbeeld gooit sleutels in postbus).

- 16.4 De gegevens die worden geregistreerd van de (voormalig) (mede) huurder zijn: naam, adres, woonplaats, geslacht, geboortedatum, gezinssamenstelling, e-mail en telefoonnummers, gegevens van het ontruimingsvonnis, start- en einddatum registratie en status huurder in regionaal vangnet.
- 16.5 Een (mede)huurder blijft maximaal vijf jaar geregistreerd, gerekend vanaf het hiervoor genoemde eerste moment van registratie. Na afloop van deze termijn wordt de registratie “inactief” gemaakt, dat wil zeggen dat zijn gegevens in het systeem geanonimiseerd worden middels het verwijderen van de volledige naam, geboortedag, e-mailadres, telefoonnummer, vonnisnummer en ontruimingsdag. De andere gegevens blijven bewaard voor statistische doeleinden.
- 16.6 De registratie kan in bepaalde gevallen eerder dan na vijf jaar “inactief” worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Gedacht kan worden aan een situatie waarbij huurder zijn volledige huurachterstand met kosten heeft ingelost.
- 16.7 Bij geschillen over de registratie kan elke betrokkene binnen 14 dagen nadat hij hiervan op de hoogte is een schriftelijke klacht indienen bij de verhuurder. Indien dit niet binnen zes weken na schriftelijke melding van de klacht leidt tot een oplossing, kan de betrokkene een klacht indienen bij de geschillencommissie van verhuurder.
- 16.8 Huurder kan meer informatie over de regionale registratie en de vangnetregeling vinden in de laatste versie van het Protocol Vangnet en Regionale Registratie. Verhuurder zal handelen conform de laatste, door haar ondertekende, versie.
- 16.9 Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst op de hoogte te zijn van het registratiesysteem en hiermee akkoord te gaan.

Overige bepalingen

Artikel 17

- 17.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden 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.
- 17.2 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.

- 17.3 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 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 terzake 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.
- 17.4 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden. De bepalingen in deze algemene huurvoorwaarden worden nader uitgewerkt in de lijn met het beleid van verhuurder. Informatie hierover is te vinden op de website en in brochures.

Contact

Via waterwegwonen.nl kunt u 24 uur per dag, 7 dagen per week een groot aantal zaken zelf regelen. Voor onder andere informatie over uw woning, het indienen van een reparatieverzoek en uw betalingen bent u hier aan het juiste adres. Ook kunt u via de website een afspraak inplannen met een van onze medewerkers.





waterwegwonen.nl

Van Hogendorpstraat 1011
Vlaardingen
010 248 88 88

    @waterwegwonen