

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VRIJE SECTOR

U bent huurder(s):

Naam huurder, geboortedatum

Wij zijn verhuurder:

Omnia Wonen, Scheepssingel 12, 3841 KS in Harderwijk

Wij zijn met u het volgende overeengekomen:

Artikel 1 De woning

1. Wij verhuren u de woning aan **adres, postcode in woonplaats, (OGE nummer)**. U kunt ook gebruikmaken van de eventueel aanwezige gemeenschappelijke tuinen, ruimten en voorzieningen die bij het complex horen waarvan de woning deel uitmaakt.

In deze huurovereenkomst verstaan wij onder het begrip 'de woning':

- de woning;
 - de berging / garage / schuur / tuin / buitenruimte;
 - (medegebruik van) de eventueel aanwezige niet openbare gemeenschappelijke tuinen, (andere) gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen die bij het complex horen waarvan de woning deel uitmaakt.
2. De beschrijving van de woning is als bijlage opgenomen.

Artikel 2 Bestemming van de woning

De woning mag uitsluitend als woonruimte worden gebruikt door u en de leden van uw huishouding.

Artikel 3 Duur van deze huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst gaat in op **ingangsdatum** en geldt voor onbepaalde tijd.

Artikel 4 De door u te betalen prijs

1. Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bent u maandelijks een prijs (bruto huur) verschuldigd ten bedrage van **€ bruto huur**. Dit bedrag bestaat uit:
 - de netto huurprijs van de woning
 - de servicekosten

De servicekosten bestaan uit vergoedingen voor de overige zaken en diensten die aan u geleverd worden in verband met de bewoning van de woning.

2. Vanaf het moment dat deze huurovereenkomst ingaat, is de maandelijkse netto huurprijs

€ netto huur. Wij kunnen elk jaar de netto huurprijs wijzigen. De huurverhoging is maximaal gelijk aan het maximale percentage dat jaarlijks door de bevoegde minister wordt vastgesteld voor niet geliberaliseerde woonruimte.

3. Vanaf het moment dat deze huurovereenkomst ingaat, betaalt u per maand een bedrag van **€ servicekosten** voor servicekosten. De niet verrekenbare servicekosten zijn mogelijk onderhevig aan indexering.

U betaalt servicekosten voor de volgende leveringen en diensten:

Verrekenbare servicekosten

Deze bedragen zijn voorschotbedragen. Wij verrekenen deze bedragen elk jaar met u op basis van de werkelijke kosten:

Niet verrekenbare servicekosten

Deze bedragen zijn geen voorschotbedragen. Wij verrekenen deze bedragen dus niet met u:

Artikel 5 Betaling

1. U zorgt ervoor dat de maandelijkse prijs die u aan ons bent verschuldigd voor de eerste dag van de maand op onze rekening is bijgeschreven. U doet dat door het bedrag te storten of over te schrijven naar rekeningnummer NL68BNGH0285168363 op naam van Omnia Wonen.
2. De eerste keer betaalt u de maandelijkse prijs voordat de huurovereenkomst ingaat. Bij het ingaan van de huurovereenkomst laat u ons een bewijs zien dat u de huur heeft betaald.
3. Als de huurovereenkomst ingaat op een andere dag dan de eerste dag van de maand, geldt voor het bepalen van de hoogte van de prijs voor de eerste maand deze berekening: $(a/b) \times \text{de maandhuur}$.
a = het werkelijke aantal dagen dat u in die maand de woning huurt
b = het werkelijke aantal dagen in die maand.

Artikel 6 Woonplaatskeuze

U verklaart gedurende de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in de woning. Als deze huurovereenkomst eindigt, laat u ons schriftelijk uw nieuwe adres weten. Als u de woning verlaat zonder een nieuw adres aan ons door te geven, blijft de woning voor ons uw hoofdverblijf en correspondentieadres.

Artikel 7 Verstrekken gegevens huishoudinkomen en gezinssamenstelling

1. U verklaart dat de door u aan ons voor aanvang van deze huurovereenkomst verstrekte gegevens met betrekking tot uw huishoudinkomen en gezinssamenstelling juist en volledig zijn.

2. Indien u aan ons onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en u bij verstrekking van de juiste en volledige gegevens niet in aanmerking zou zijn gekomen voor de woning, moeten u en uw huishouden de woning ontruimen op ons eerste schriftelijke verzoek. Doet u dit niet, dan zullen wij een gerechtelijke procedure starten met als doel de ontruiming van de woning.

Artikel 8 Algemene Huurvoorwaarden bij deze huurovereenkomst

1. Behalve de bepalingen van deze huurovereenkomst gelden voor de huur van de woning ook de 'Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte' (versie 15 december 2020) van Omnia Wonen en de 'Bijkomende verplichtingen huurder meergezinswoning'.
2. In aanvulling op de Algemene Huurvoorwaarden en de 'Bijkomende verplichtingen huurder meergezinswoning' gelden deze bepalingen:

Artikel 9 Bijlagen bij deze huurovereenkomst

1. Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlage:
 - Staat woning bij aanvang huurperiode
 - Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte (versie 15 december 2020)
 - Bijkomende verplichtingen huurder meergezinswoning.

De bijlagen zijn onderdeel van de huurovereenkomst.

Op ingangsdatum hebben u en wij in woonplaats twee exemplaren van deze huurovereenkomst ondertekend. U heeft één exemplaar gekregen. Het andere exemplaar is voor ons.

Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst is de identiteit van de huurder(s) gecontroleerd.

Paraaf medewerker:

Naam huurder: **Naam huurder**

Namens verhuurder: Omnia Wonen

Handtekening:

Handtekening:

BIJKOMENDE VERPLICHTINGEN HUURDER MEERGEZINSWONING

Geluiddemping

Artikel 1

U voorziet de woning van behoorlijke meubilering en stoffering, waaronder vloerbedekking. Er dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluidsdemping is. Huurder plaatst onder een harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag, ter voorkoming van geluidsoverlast. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidsvermindering van 10 decibel, gebaseerd op het in Nederland voorgeschreven toetsingscriterium, zoals vastgelegd in de huidige NEN(-EN-ISO)-norm. Ter voorkoming van contactgeluiden dient vloerbedekking zwevend te worden aangelegd. Het is niet toegestaan om in een etagewoning een stenen vloer te leggen.

Voor het leggen van een harde vloerbedekking dient u de voorafgaande schriftelijke toestemming te vragen en te verkrijgen van ons (Zie artikel 10 van de Algemene Huurvoorwaarden).

Gemeenschappelijke ruimten

Artikel 2

Tenzij anders is of wordt bepaald, gelden met betrekking tot gemeenschappelijke ruimten de volgende bepalingen:

- a. u bent verplicht (in onderling overleg) gemeenschappelijke stoepen, portieken, trappen, galerijen, portalen, toegangen tot de bergplaatsen en hetgeen daartoe behoort schoon te houden;
- b. u bent verplicht te zorgen dat de toegangsdeuren tot het gebouw na gebruik worden gesloten.

Gemeenschappelijke tuin

Artikel 3

Tenzij anders is of wordt bepaald, geldt met betrekking tot gemeenschappelijke tuinen, behorend tot de woning, dat u (in onderling overleg) zorg draagt voor het onderhoud.

Gemeenschappelijke parkeerplaatsen op terrein van de verhuurder

Artikel 4

Het is niet toegestaan caravans, aanhangwagens e.d. langer dan 2 x 24 uur op gemeenschappelijke parkeerplaatsen op het terrein van Omnia Wonen te laten staan. Dit geldt dus ook voor de gemeenschappelijke parkeerplaatsen behorende tot het complex waarvan uw woning deel uitmaakt.

Verboden

Artikel 5

Het is niet toegestaan:

- bij centrale blokverwarming: de blokverwarming te ontluchten of te repareren;
- vuilnisemmers en -zakken, rijwielen, bromfietsen, kinderwagens en alle andere zaken die de vrije doorgang kunnen belemmeren in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen. Toe- en uitgangen, galerijen, nooduitgangen, brandtrappen en andere (vlucht)wegen dienen altijd een volledig vrije doorloop te hebben.
- zonder noodzaak gebruik te maken van brandtrappen en branddeuren.

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Versie 15 december 2020

Artikel 1 Geldigheid van deze Algemene Huurvoorwaarden

1. Deze Algemene Huurvoorwaarden zijn onderdeel van de huurovereenkomst.
1. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst afwijkt van bepalingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden. In dat geval gelden de bepalingen van de huurovereenkomst.
2. Wij mogen wijzigingen aanbrengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. U bent aan deze wijzigingen gebonden.
3. In deze Algemene Huurvoorwaarden verstaan wij onder het begrip 'de woning':
 - de woning;
 - de berging / garage / schuur / tuin / buitenruimte;
 - (medegebruik van) de eventueel aanwezige niet openbare gemeenschappelijke tuinen, (andere) gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen die bij het complex horen waarvan de woning deel uitmaakt.

Artikel 2 Meer dan één huurder

1. De in de huurovereenkomst genoemde huurders, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en de servicekosten gelden niet per persoon, maar voor de woning. Als de huurovereenkomst met één of meer huurders eindigt, betalen de andere huurders het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten.
3. Iedere huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en de servicekosten. Iedere huurder is ook hoofdelijk aansprakelijk voor alle andere verplichtingen, die uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
4. Als wij de huurovereenkomst met alle in de huurovereenkomst genoemde huurders willen beëindigen, zeggen we de huurovereenkomst aan alle huurders op. Als we de opzegging niet naar alle huurders sturen, loopt de huurovereenkomst met de andere huurders ongewijzigd door.

De in de huurovereenkomst genoemde huurders kunnen deze huurovereenkomst gezamenlijk opzeggen. De huurovereenkomst eindigt dan met alle huurders. De huurovereenkomst kan ook worden opgezegd door één van de huurders. In dat geval eindigt de huurovereenkomst alleen met die huurder.

5. Indien wij op grond van een wettelijke of contractuele regeling verplicht zijn om een prestatie te verrichten, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders ons van deze verplichting.

Artikel 3 De staat van de woning bij het begin van de huurovereenkomst

1. Wij stellen u de woning ter beschikking op de datum waarop de huurovereenkomst ingaat. Als dat geen werkdag is, doen wij dat op de eerste werkdag daarna. U ontvangt dan van ons de sleutels van de woning.
2. Bij het begin van deze huurovereenkomst maken u en wij samen een beschrijving van de woning. U en wij zetten onze handtekening op deze beschrijving. Daarna krijgt u een

exemplaar, het andere is voor onze administratie. Voor zover de beschrijving niet anders bepaalt, gaan u en wij er van uit dat de woning in goede staat van onderhoud verkeert.

Artikel 4 Uw betalingsverplichting

1. Voor de eerste dag van iedere maand betaalt u:

- de huurprijs
- de servicekosten

U betaalt via een automatische overschrijving. Dit geldt niet als wij een andere manier van betalen met u hebben afgesproken. Deze afspraak moet op papier staan en in elk geval door ons zijn ondertekend.

2. U mag uw betalingen niet verrekenen met bedragen die u eventueel van ons te goed heeft. U mag dat wel doen als artikel 7:206, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dit artikel staat dat u zelf maatregelen kunt treffen als wij onze plicht om gebreken aan de woning te verhelpen niet nakomen. De kosten van die maatregelen mag u dan met de huurprijs verrekenen. U mag dat alleen doen als:

- u ons op de hoogte heeft gesteld van de gebreken,
- wij een redelijke termijn hadden om de gebreken zelf te verhelpen,
- de kosten die u maakt redelijk zijn, en
- de maatregelen die u trof goed zijn uitgevoerd.

3. Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot de woning ontbreekt, dan bent u verplicht om zich in te spannen om een WOZ-beschikking te krijgen voordat u een procedure start over de hoogte van de huurprijs.

Artikel 5 Servicekosten

1. U betaalt elke maand een voorschotbedrag voor servicekosten. Bepaalde servicekosten verrekenen we met u, andere niet. U ziet dat in artikel 4.3 van uw huurovereenkomst.

2. U ontvangt binnen zes maanden na afloop van elk kalenderjaar van ons een overzicht van de servicekosten van dat jaar. Wij rekenen één keer per jaar de werkelijke kosten met u af. Wij doen dat binnen één maand na de datum waarop u het overzicht ontving. Natuurlijk trekken wij uw voorschotbetalingen eerst af van de werkelijke kosten. Dit geldt niet als het gaat om bedragen die we niet verrekenen. In artikel 4.3 van de huurovereenkomst leest u welke dat zijn.

3. We kunnen één keer per jaar de maandelijkse voorschotbedragen voor leveringen en diensten verhogen. We doen dat met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin u het laatste overzicht van de servicekosten van ons ontving. We laten u een berekening zien waaruit blijkt dat de verhoging redelijk is.

We kunnen de maandelijkse voorschotbedragen voor leveringen en diensten ook verhogen, als we daarover samen een overeenkomst hebben gesloten.

4. Daarnaast bent u verplicht ermee akkoord te gaan als wij één of meer van de leveringen of diensten willen wijzigen (inclusief uitbreiding). U bent ook verplicht ermee akkoord te gaan dat daardoor het maandelijkse voorschot-bedrag omhoog gaat. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de wijziging is ingegaan.

Deze verplichtingen gelden alleen als:

- wij de voorgestelde wijziging alleen voor een aantal huurders gezamenlijk kunnen invoeren, en
- ten minste zeventig procent van die huurders akkoord is met de voorgestelde wijziging.

Als u niet akkoord gaat met de wijziging, kunt u een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van de voorgestelde wijziging. Dat moet u doen binnen acht weken nadat u van ons het schriftelijke bericht ontving dat ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat met de wijziging.

In het geval niet ten minste zeventig procent van de huurders akkoord is met de door ons voorgestelde wijziging, bent u toch verplicht daarmee akkoord te gaan, indien:

1. ons belang bij de wijziging zodanig is dat u – in redelijkheid de belangen van u en ons in aanmerking genomen – uw toestemming aan de voorgestelde wijziging niet mag weigeren, en
 1. wij u over de wijziging tijdig hebben geïnformeerd en met u, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg hebben gevoerd.
5. Wij gaan er onder voorwaarden mee akkoord als u één of meer van de leveringen of diensten wilt wijzigen. We gaan er ook onder voorwaarden mee akkoord als u het pakket wilt uitbreiden met één of meer leveringen of diensten.

De voorwaarden zijn dat:

- uw belang bij de wijziging of uitbreiding groter is dan ons belang bij handhaving van de situatie, en
- wij de wijziging of uitbreiding alleen voor het hele complex of een gedeelte daarvan kunnen invoeren, en
- ten minste zeventig procent van de huurders binnen het complex of dat gedeelte van het complex akkoord is met de wijziging of uitbreiding, en
- u zich akkoord verklaart met een eventueel hieruit voortvloeiende verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag, voor zover deze verhoging redelijk is. De verhoging gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Artikel 6 Algemene verplichtingen verhuurder

1. Zolang de huurovereenkomst duurt, zorgen wij ervoor dat u het rustige genot van de woning heeft en respecteren wij uw privacy. Wij zijn niet aansprakelijk voor een verstoring van uw rustige huurgenot door derden, zoals bijvoorbeeld verkeerslawaaï, wateroverlast door grondwater, etc.
2. Wij voeren alle onderhoudswerkzaamheden aan de woning uit, die nodig zijn. Wij doen dat niet als:
 - a. het herstel onmogelijk is;
 - b. het herstel uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van ons zijn te vergen;
 - c. het herstel van de gebreken volgens de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komt.

Artikel 7 Algemene verplichtingen huurder

1. U gebruikt en onderhoudt de woning zoals we dat van een goede huurder mogen verwachten.
2. Zolang de huurovereenkomst duurt, woont u met de leden van uw huishouding in de woning. De woning is uw hoofdverblijf. Gebruik van de woning als tweede woning (pied-à-terre) is niet toegestaan. U schrijft zich in op de woning in de gemeentelijke basisadministratie.

Als u de woning verlaat zonder een nieuw adres aan ons door te geven, blijft de woning voor ons uw hoofdverblijf en correspondentieadres. De woning en de gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd als woonruimte. U gebruikt de woning en de gemeenschappelijke ruimten volgens die bestemming. Het is u dus niet toegestaan om bedrijfsmatige activiteiten in de woning (of delen daarvan) of in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten.

Gemeenschappelijke ruimten zijn ruimten die u samen met andere huurders of gebruikers gebruikt, zoals:

- trappenhuizen
- liften
- kelders
- zolders
- garages
- bergingen
- galerijen
- tuinen
- binnenplaatsen

U mag de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen niet gebruiken voor de opslag en stalling van spullen, zoals fietsen, kindwagens, scootmobielen, (tuin)meubilair, planten, afval, etc. Doet u dit toch, dan zijn wij bevoegd deze zaken op uw kosten te verwijderen, nadat u van ons een schriftelijke waarschuwing en verzoek heeft gekregen om de spullen zelf te verwijderen.

3. Als u de woning wilt onderverhuren of aan anderen in gebruik wilt geven, heeft u daarvoor onze voorafgaande schriftelijke toestemming nodig. Dat geldt ook voor het onderverhuren of in gebruik geven van delen van de woning. Ook is het u, zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming, verboden de woning op internet of op een andere manier aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

Wij zijn bevoegd om aan onze eventuele toestemming voorwaarden te verbinden.

U vraagt de toestemming met een brief, waarin u ons laat weten:

- aan wie u de woning geheel of gedeeltelijk wilt onderverhuren of in gebruik wilt geven;
- welke prijs u daarvoor vraagt;
- vanaf welke datum u de woning wilt onderverhuren of in gebruik wilt geven.

In beginsel geven wij u de toestemming voor onderverhuren of in gebruik geven van delen van de woning, als de woning uw hoofdverblijf blijft en er geen sprake is van overbewoning.

Indien sprake is van onderverhuur of het in gebruik geven van (de gehele of een gedeelte van) de woning zonder onze toestemming, dan zullen wij een procedure starten gericht op (onder meer) de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning.

4. In de volgende gevallen kunnen wij u vragen om met stukken te bewijzen dat u onafgebroken de woning als hoofdverblijf heeft behouden.
 - a. Als wij vermoeden dat u de woning niet bewoont.
 - a. Als wij vermoeden dat u zonder toestemming van ons de woning (geheel of gedeeltelijk) onderverhuurt.
 - b. Als wij vermoeden dat u zonder toestemming van ons de woning in huur afstaat.

- c. Als wij vermoeden dat u zonder toestemming van ons de woning door derden laat gebruiken.

In die gevallen betaalt u alle inkomsten uit onderverhuur of ingebruikgeving aan ons. U verleent uw medewerking aan ons onderzoek en staat bezoek aan uw woning toe.

5. U voorkomt overlast of hinder voor omwonenden. U voorkomt ook overlast of hinder door:
- uw huisgenoten
 - huisdieren
 - anderen, die met uw toestemming in, rondom of in de directe nabijheid van de woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn.

6. U gedraagt zich als een goed huurder naar uw omwonenden, onze medewerkers en personen die wij inhuren. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit of ander wangedrag accepteren wij nooit. Dergelijk gedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

7. U maakt het ons mogelijk om:
- a. te controleren of u de huurovereenkomst naleeft;
 - a. controle-, reparatie- en onderhoudswerkzaamheden in de woning uit te voeren;
 - b. de meterstanden van gebruik van nutsvoorzieningen te controleren;
 - c. periodieke werkzaamheden aan bovenliggende en naastgelegen woningen uit te voeren (zoals glazenwassen).

Dat geldt ook voor personen, die wij daarvoor aanwijzen.

8. Als u vanwege echtscheiding of scheiding van tafel of bed niet meer in de woning mag wonen, laat u ons dat schriftelijk weten. U doet dat direct als de rechterlijke beslissing daarover onherroepelijk is geworden. Zolang u dat niet doet, blijft u aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst overneemt als huurder, laat u ons dat direct schriftelijk weten.

9. U gebruikt de woning niet voor activiteiten die:
- a. schade kunnen toebrengen aan de woning, woningen in de omgeving of de woonomgeving;
 - a. in strijd zijn met de huurovereenkomst, de wet of het gebruik, waaronder begrepen de handel in drugs of hennepcultuur;
 - b. gevaar of overlast kunnen opleveren voor:
 - uzelf;
 - uw huisgenoten;
 - anderen, die met uw toestemming in uw woning zijn;
 - bewoners van de woningen in de omgeving;
 - mensen in de woonomgeving.

U laat ook niet toe dat anderen de woning gebruiken voor die activiteiten.

10. In of aan de woning maakt u geen voorzieningen die:
- a. schade kunnen toebrengen aan de woning, woningen in de omgeving of de woonomgeving;
 - b. in strijd zijn met de huurovereenkomst, de wet of het gebruik;
 - c. gevaar of overlast kunnen opleveren voor:
 - uzelf;
 - uw huisgenoten;
 - anderen, die met uw toestemming in uw woning zijn;

- bewoners van de woningen in de omgeving;
- mensen in de woonomgeving;

U laat ook niet toe dat anderen uw woning gebruiken voor die activiteiten, of dergelijke voorzieningen maken en gebruiken..

- U bent vanaf het begin van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie voor uw woning. Bij het begin van de huurovereenkomst zorgt u ervoor dat u een leveringsovereenkomst hebt afgesloten met één of meer energieleveranciers en dat u de verplichtingen uit deze overeenkomst nakomt. U vrijwaart ons van aanspraken van de netbeheerders en of energieleveranciers als u deze verplichtingen niet nakomt.
- U gebruikt uw tuin als sier- of moestuin. U gebruikt de tuin dus niet als werk- of parkeerplaats of voor bedrijfsmatige activiteiten. U onderhoudt de tuin op zo'n manier dat deze – naar ons oordeel – een verzorgde indruk maakt. U mag geen bomen, struiken of andere beplanting in uw tuin planten of hebben die een met de wet of regeling strijdige situatie opleveren of overlast veroorzaken aan derden. U mag in de tuin geen dieren houden.
U gebruikt de tuin of andere (buiten)ruimten niet voor de opslag en stalling van zaken, zoals voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, etc. U zorgt er voor dat uw tuin het hemelwater afdoende kan afvoeren, in die zin dat de totale oppervlakte voor minimaal 60% waterdoorlatend moet zijn.
- U sluit een inboedelverzekering af voor de duur van deze overeenkomst. Voor schade die onder de dekking van de inboedelverzekering valt, neemt u eerst contact op met uw inboedelverzekeraar. In beginsel is Omnia Wonen niet aansprakelijk voor schade aan uw inboedel.
- Het plaatsen, aansluiten en/of gebruiken van open verbrandingstoestellen (zoals een geiser, gevelkachel en moederhaard) in uw woning is niet toegestaan. Heeft u een open verbrandingstoestel in uw woning of twijfelt u of u een open verbrandingstoestel heeft, neem dan contact op met Omnia Wonen.

Artikel 8 Onderhoud van de woning

- U voert zelf kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden uit. Het gaat om werkzaamheden waarvan de kosten volgens de wet of het plaatselijk gebruik in ieder geval voor u zijn. Deze werkzaamheden staan vermeld in het Besluit Kleine Herstellingen. Op verzoek kunnen wij u een exemplaar toezenden.
- U voert onderhouds- en reparatiewerkzaamheden vakkundig uit. U houdt zich aan onze voorschriften en voorschriften van de overheid.

Artikel 9 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

- U laat toe dat we dringende (onderhouds- en reparatie) werkzaamheden uitvoeren aan:
 - de woning;
 - woningen in de omgeving;
 - gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.
- U krijgt geen huurvermindering of schadevergoeding vanwege de uitvoering van dringende werkzaamheden of renovatie. Dit geldt niet als wij ernstig nalatig zijn. In dat geval zorgen we voor herstel of betalen we u een redelijke schadevergoeding.

3. Het kan nodig zijn dat wij het complex renoveren waarvan de woning deel uitmaakt. Als wij dat willen doen, vragen we de huurders in een brief vooraf daarmee akkoord te gaan. Als ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat, gaan we ervan uit dat ons voorstel redelijk is.

Bent u het niet eens met het voorstel? Dan kunt u binnen acht weken nadat wij u schriftelijk hebben laten weten dat ten minste zeventig procent van de huurders akkoord gaat, een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van ons voorstel. Doet u dat niet of niet op tijd, dan bent u verplicht om aan de renovatie mee te werken.

Als minder dan 70% van de huurders akkoord gaat met ons renovatievoorstel, kunnen wij een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Als de rechter ons voorstel redelijk vindt, vragen wij de rechter te bepalen dat de huurders, die niet akkoord zijn gegaan met het voorstel, verplicht zijn om aan de renovatie mee te werken.

4. We houden zoveel mogelijk rekening met uw wensen voor het tijdstip waarop de renovatiewerkzaamheden plaatsvinden. Dat geldt niet voor dringende werkzaamheden.

Artikel 10 Veranderingen aan de woning door huurder

1. Als u veranderingen of toevoegingen in de woning wilt aanbrengen, heeft u daarvoor onze voorafgaande schriftelijke toestemming nodig.
2. U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van de woning, die met weinig kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Dat geldt alleen voor veranderingen of toevoegingen die geen gevaar, overlast of hinder voor ons of anderen opleveren.
Voor alle andere veranderingen en toevoegingen (waaronder die aan de buitenzijde van de woning en de tuin) heeft u dus altijd onze toestemming nodig.
3. Als wij u toestemming geven, kunnen we daaraan voorwaarden verbinden. Die kunnen bijvoorbeeld gaan over:
 - a. veiligheid;
 - a. de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
 - b. het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het wooncomplex;
 - c. bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid;
 - d. het onderhoud van de verandering of toevoeging;
 - e. aanvullende voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
 - f. verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - g. het verwijderen van de verandering of toevoeging indien wij dringende of renovatiewerkzaamheden willen uitvoeren en de kosten daarvan.
4. Als wij u toestemming geven, laten wij u weten of u de verandering of toevoeging aan het einde van de huurovereenkomst ongedaan moet maken.
5. Als de woning veranderingen of toevoegingen heeft, aangebracht door een vorige huurder, die uitstijgen boven het door ons gehanteerde standaardniveau, wordt bij herstel en vervanging uitgegaan van dat standaardniveau met standaard materialen.
6. Zodra wij daarom vragen bent u verplicht alle veranderingen of toevoegingen ongedaan te maken, die u in strijd met onze voorschriften of zonder onze toestemming heeft aangebracht.
7. U onderhoudt en vervangt de veranderingen of toevoegingen die u heeft aangebracht. U verhelpt ook gebreken en voert herstellingen uit.

8. U bent aansprakelijk voor de schade door een verandering of toevoeging die u heeft aangebracht. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen als het gaat om schade door veranderingen of toevoegingen die u heeft aangebracht.
9. Indien en voor zover asbest in het gehuurde aanwezig is, is het verboden om in asbest te boren, zagen of op een andere manier het asbest te bewerken. U neemt contact met ons op als u twijfelt of ergens asbest in aanwezig is.
10. U voorziet de woning van behoorlijke meubilering en stoffering, waaronder vloerbedekking. In een etagewoning dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht dat er voldoende geluiddemping is. Huurder plaatst onder een harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag, ter voorkoming van geluidsoverlast. Deze geluidsisolerende laag zorgt voor een minimale geluidsvermindering van 10 decibel, gebaseerd op het in Nederland voorgeschreven toetsingscriterium, zoals vastgelegd in de huidige NEN(-EN-ISO)-norm. Ter voorkoming van de contactgeluiden dient vloerbedekking zwevend te worden aangelegd. Het is niet toegestaan om in een etagewoning een stenen vloer te leggen.

Artikel 11 Schade aan de woning

1. U bent aansprakelijk voor schade aan de woning die is ontstaan doordat u een verplichting uit de huurovereenkomst niet naleeft. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Uw aansprakelijkheid geldt ook voor uw huisgenoten en voor anderen, die met uw toestemming de woning gebruiken of daarin aanwezig zijn.
2. U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen. Dat geldt vooral bij brand, storm, wateroverlast en vorst. U meldt het ons direct als er schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of als u gebreken in de woning constateert. Als u geen maatregelen neemt of de schade, dreigende schade of gebreken niet direct meldt, betaalt u de schade aan de woning. U betaalt dan ook de schade aan eigendommen van anderen.

Artikel 12 Einde van de huurovereenkomst

1. U kunt de huurovereenkomst op elke dag van de maand opzeggen. U heeft een opzeggingstermijn van één maand. Dat betekent dat de huurovereenkomst een maand na uw opzegging eindigt. Als die dag op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag valt, eindigt de huurovereenkomst op de eerstvolgende werkdag daarna. Voor de opzegging stuurt u ons een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder. Daarbij gebruikt u een formulier voor beëindiging van de huurovereenkomst, dat u bij ons kunt opvragen.
2. Wij kunnen de huurovereenkomst ook op elke dag van de maand opzeggen. Wij hebben een opzegtermijn van ten minste drie maanden. We verlengen deze termijn met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. Onze opzeggingstermijn is maximaal zes maanden. Voor de opzegging sturen we u een aangetekende brief of een aanzegging door een deurwaarder.
3. Wij kunnen de huurovereenkomst alleen maar opzeggen als zich daarvoor een van de redenen voordoet die in het Burgerlijk Wetboek staan.
4. Bij huurbeëindiging werkt u mee aan bezichtiging van de woning door nieuwe huurders of kopers. De nieuwe huurder of koper maakt in overleg met u hiervoor een afspraak.

Artikel 13 De oplevering van de woning

1. Bij het einde van de huurovereenkomst levert u de woning helemaal leeg en schoon op in de staat waarin u de woning volgens de beschrijving heeft gekregen. Normale slijtage aan de woning komt voor onze rekening. U geeft ons alle sleutels van de woning.
2. Voor het einde van de huurovereenkomst stelt u ons in de gelegenheid om samen met u de woning te inspecteren. We maken daarvan een inspectierapport. Daarin geven we aan welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden u nog uit moet voeren. We maken een kostenraming voor het geval wij de werkzaamheden moeten uitvoeren. De kosten van die werkzaamheden zijn dan voor u. We maken twee exemplaren van het inspectierapport. Een is voor u, de andere is voor ons. Bij het einde van de huurovereenkomst vindt een tweede inspectie plaats. Samen beoordelen wij dan of u de afgesproken werkzaamheden netjes heeft uitgevoerd. Als dat niet zo is, dan voeren wij de werkzaamheden uit. De kosten zijn dan voor u. Dat geldt ook voor de kosten van huurdering en ook voor schade aan de woning die ten tijde van de inspecties niet zichtbaar was en waarvan het herstel voor uw rekening komt.
3. Voor veranderingen en toevoegingen die u tijdens de huurtijd met of zonder toestemming heeft aangebracht, gelden bij het einde van de huurovereenkomst de volgende regels.
 - a. Als wij u daarom vragen, maakt u veranderingen en toevoegingen ongedaan, die u zonder onze toestemming heeft aangebracht. Hetzelfde geldt voor veranderingen of toevoegingen die niet voldoen aan de voorwaarden die wij hebben verbonden aan onze toestemming (zie artikel 10, derde lid).
 - a. U verwijdert veranderingen en toevoegingen, wanneer wij u bij het geven van de toestemming hebben laten weten dat u deze bij beëindiging van uw huurovereenkomst ongedaan moest maken.
 - b. U mag andere veranderingen en toevoegingen ongedaan maken, als u de woning terugbrengt in de staat volgens de beschrijving die we bij het begin van de huurovereenkomst hebben gemaakt.
 - c. Veranderingen en toevoegingen die niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, moeten in goede staat van onderhoud verkeren.
 - d. Als u veranderingen en toevoegen ongedaan maakt, herstelt u de eventuele schade aan de woning die hierdoor ontstaat.
 - e. Indien en voor zover asbest in het gehuurde aanwezig is, is het verboden om in asbest te boren, zagen of op een andere manier het asbest te bewerken. U neemt contact met ons op als u twijfelt of ergens asbest in aanwezig is.
4. Zorgt u ervoor dat u bij het einde van de huurovereenkomst de woning leeg en schoon oplevert, de veranderingen en toevoegingen die u ongedaan moet maken (zonder schade) heeft verwijderd en de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden heeft uitgevoerd die voor uw rekening komen. Daarmee voorkomt u dat wij de noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren en de kosten bij u in rekening brengen. Als wij door uw toedoen schade lijden is die schade ook voor u.
5. Vergeet uw spullen niet! Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog spullen van u in de woning zijn, verwijderen we die spullen uit de woning. De kosten daarvan zijn voor u. Wij zijn niet verplicht u een vergoeding voor die spullen te betalen. We bewaren de spullen helaas niet voor u.
Deze bepalingen zijn niet van toepassing op bij ons schriftelijke gemelde roerende zaken die u aan de nieuwe huurder overdraagt.

Artikel 14 Nakomen verplichtingen

1. Als u een verplichting uit de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of de wet niet naleeft, bent u aansprakelijk voor schade die daaruit voortvloeit. Alle schade, behalve brandschade wordt vermoed daardoor ontstaan te zijn. Dat kan ook gaan om kosten voor administratieve handelingen of van een rechtszaak. Alle kosten van deze maatregelen zijn voor u. Dat geldt ook als de schade is veroorzaakt door anderen die met uw toestemming in de woning zijn.
2. Andersom geldt dat als wij een verplichting uit de huurovereenkomst (inclusief deze Algemene Huurvoorwaarden) of de wet niet naleven, de daaruit voortvloeiende kosten voor ons zijn.

Artikel 15 Splitsing van het woningcomplex

Is of wordt het gebouw of complex waarvan de woning deel uitmaakt gesplitst in appartementsrechten, dan gelden de voorschriften over het gebruik die in de splitsingsakte, statuten en reglementen staan ook voor u. Besluiten die door de Vereniging van Eigenaars worden genomen én betrekking hebben op het dagelijks gebruik van de algemene ruimten van het gebouw, moet u ook naleven. Wij zorgen er voor dat u kennis kunt nemen van deze besluiten. Besluiten en wijzigingen van reglementen, statuten of splitsingsakte welke worden genomen c.q. besloten na ingang van uw huurovereenkomst, gelden alleen als u daarmee instemt.

Artikel 16 Belastingen en andere heffingen

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor uw rekening, ook als wij daarvoor worden aangeslagen:

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

Indien voor uw rekening komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij ons worden geïnd, moeten deze door u op eerste verzoek aan ons worden voldaan.

Artikel 17 Wet bescherming persoonsgegevens

Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft u ons toestemming om uw persoonsgegevens in een bestand op te nemen en te verwerken. Wij kunnen u inzicht geven in uw geregistreerde gegevens indien u dat ons schriftelijk vraagt. Wij hebben het recht om de gegevens tussentijds op juistheid te controleren.

Artikel 18 Strijd met wettelijke regelingen

Voor de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden gelden wettelijke regelingen. Het kan zijn dat een bepaling uit de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden in strijd is met die wettelijke regelingen. Voor de bepalingen die in strijd zijn met wettelijke regelingen, geldt dan wat het dichtst in de buurt komt van wat u en wij wilden regelen. De andere bepalingen blijven ongewijzigd gelden.

Het directiebestuur van Omnia Wonen heeft deze Algemene Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte vastgesteld op 15 december 2020.

VOORBEELD

Datum: 16 april 2021

Onderwerp: Huisvestingsvergunning Operadreef 75

U heeft een aanvraag gedaan voor een huisvestingsvergunning voor de woning Operadreef 75 te Harderwijk. Deze vergunning is nodig als u een woning met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens gaat huren van een woningcorporatie.

Beslissing

Deze vergunning wordt u verleend op grond van artikel 2 lid 1 van de Huisvestingsverordening.

Niet eens?

Het kan zijn dat u het niet eens bent met deze beslissing. In dat geval kunt u daartegen binnen zes weken na de dag van verzending van deze brief een bezwaarschrift bij ons indienen.

Het bezwaarschrift moet in ieder geval uw naam, adres, dagtekening, een omschrijving van het besluit en de gronden van het bezwaar bevatten.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Dan kunt u contact met ons opnemen via telefoonnummer 0341 – 278 777.

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Harderwijk,

Ingrid Jansen
Medewerker Webbeheer en Kennisbank