

Algemene huurvoorwaarden van Viverion

Deze Algemene huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst met Viverion. In deze voorwaarden leest u wat uw rechten en plichten zijn als huurder én wat u van ons als verhuurder mag verwachten. Zo weet u precies hoe we samen zorgen voor prettig en verantwoord wonen.



Staat er iets anders in uw huurovereenkomst dan in deze Algemene huurvoorwaarden? Dan geldt wat er in de huurovereenkomst staat. Soms maken we samen afspraken op maat. Dat doen we alleen als we het daar allebei mee eens zijn. We leggen de afspraken vast in een brief of mail.





Artikel 1 → Hoe u zich houdt aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat, en niet wat er in deze Algemene huurvoorwaarden staat. De huurovereenkomst gaat dus voor op de Algemene huurvoorwaarden.

1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

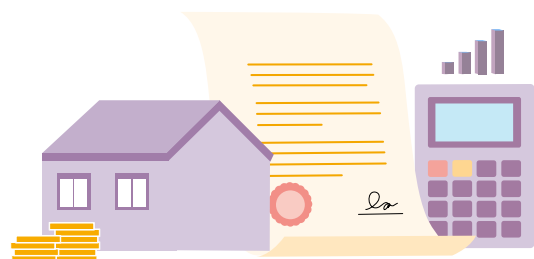
Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak en deze leggen vast in de huurovereenkomst, een brief of mail. Een afwijkende afspraak per brief of per mail wordt als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd. Deze afspraak maakt vervolgens uitdrukkelijk deel uit van de huurovereenkomst en de Algemene huurvoorwaarden.

1.3 Als uw woning behoort tot een complex van appartementen, gelden er aanvullende regels

De regels staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE) staan.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Wij zullen u steeds op de hoogte brengen als in de VvE er voor u relevante besluiten worden genomen.

Deze documenten worden als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd. De huurder zal kennisnemen van deze reglementen/regels en is gehouden de in deze documenten opgenomen verplichtingen na te komen. Houdt u zich niet aan de afspraken? Dan bent u aan Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.



Artikel 2 → Als u samen met anderen de woning huurt

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In de huurovereenkomst staat vermeld wie de huurders van de woning zijn. Alle huurders delen de rechten en verplichtingen over en weer en houden rekening met elkaars rechten en verplichtingen. Alle huurders zijn per persoon hoofdelijk aansprakelijk voor alle afspraken in de huurovereenkomst, deze Algemene huurvoorwaarden en alle overige afspraken.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan één (1) huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met een van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen deze.

2.3 Beëindiging van de huurovereenkomst bij meer dan één huurder

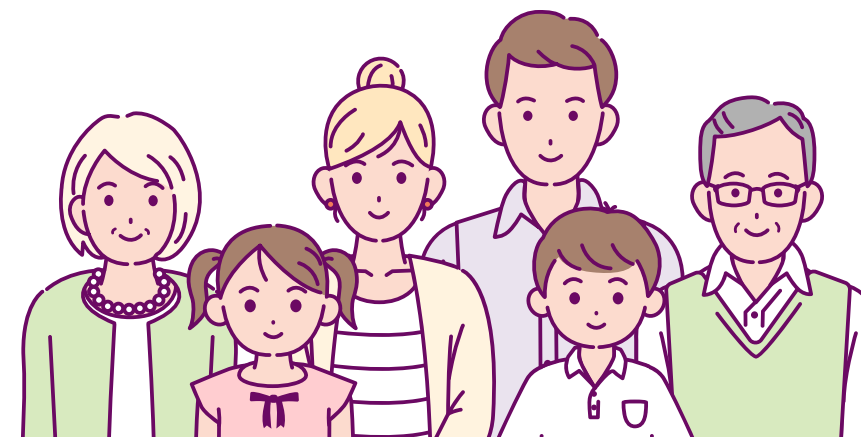
Als u de huurovereenkomst wilt opzeggen, dan moeten alle/beide huurders de huurovereenkomst afzonderlijk opzeggen. Iedere huurder moet de huurovereenkomst dan dus zelf opzeggen. Een opzegging door één (1) van de huurders is alleen mogelijk indien wij schriftelijk (met een mail of brief) instemmen met de opzegging van alleen één (1) huurder.

2.4 Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of een medehuurder verlaat de woning.
- Uw partner of een medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u zal betekenen en/of de wijziging is toegestaan. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden.





Artikel 3 → Hoe u de woning in gebruik neemt

3.1 *U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken*

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst. Als de woning op de ingangsdatum niet door de vorige huurder is ontruimd en opgeleverd, dan zullen wij in dat geval alle mogelijke en redelijke maatregelen treffen die een verdere vertraging van de oplevering beperken. Voor eventuele schade die daardoor bij u mogelijk ontstaat, is Viverion niet aansprakelijk.

3.2 *U accepteert de woning zoals in het opleverrapport staat*

In het opleverrapport staat hoe de woning er uitziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt het opleverrapport wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook het opleverrapport. De woning wordt in ieder geval in een goede staat en zonder gebreken aan u opgeleverd, tenzij het in de beschrijving anders staat vermeld.

3.3 *Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder*

Dan maakt u een overnameverklaring met de vorige huurder. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken u maakt over wat u heeft overgenomen. De overnameverklaring wordt als bijlage aan de huurovereenkomst gehecht zodat duidelijk is welke zaken u overgenomen heeft. Viverion maakt geen deel uit van de afspraken tussen de vorige huurder en u.

De door u overgenomen zaken maken namelijk géén deel uit van het gehuurde. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de overgenomen zaken. Bij het einde van de huurovereenkomst moet u deze overgenomen zaken (veranderingen/toevoegingen) verwijderen en het gehuurde in goede staat terugbrengen. De verhuurder kan met de huurder andere afspraken maken. Deze worden dan schriftelijk in de huurovereenkomst vastgelegd.



Artikel 4 → Hoe u servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt

4.1 *Indien dit bij de huurovereenkomst is overeengekomen, betaalt u elke maand servicekosten en kosten voor gas, water en licht*

Dit staat dan in uw huurovereenkomst. U betaalt mee aan de kosten van de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en de zaken en diensten die wij aan u leveren. Zoals bijvoorbeeld kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, complexbeheer en schoonmaakkosten. Deze kosten heten servicekosten.

U betaalt elke maand een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten. Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten wordt door ons geen rente vergoed.

U betaalt zelf de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht voor uw eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heeft u hiervoor zelf een meter in uw woning. Dit noemen we een individuele meter. Heeft u geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht in de servicekosten en betaalt u hiervoor een voorschotbedrag aan ons.

4.2 *U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten*

De eindafrekening is een overzicht waarop alle werkelijk gemaakte kosten staan. Hierop staat ook hoeveel een huurder in dat jaar heeft moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

Heeft u te veel betaald? Dan krijgt u het verschil van ons terug. Heeft u te weinig betaald? Dan betaalt u het verschil aan ons. Dit geldt niet als u de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en ontstoppingsfonds. Dan is de afrekening hetzelfde als het voorschot dat de huurder betaalt.

4.3 *Wij mogen en kunnen het voorschotbedrag veranderen*

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. U betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht.

Ook mogen wij het maandelijkse bedrag dat wij in rekening brengen voor het fonds dat wij hebben opgericht (zoals bedoeld in artikel 4.2) veranderen als blijkt dat het bedrag te laag of te hoog is.

4.4 *Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen*

Welke zaken en diensten wij aan u leveren, staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om schoonmaak van algemene ruimten/gemeenschappelijke ruimten of het aanbrengen van zonnepanelen. Wij sturen u

Artikel 5 → U kiest zelf een energieleverancier

daarover dan een brief of mail. Ons voorstel stemmen wij af met de huurdersorganisatie en waar wettelijk vereist de eventuele aanwezige bewonerscommissie. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen. Ook kan het voorschotbedrag (artikel 4.3) worden gewijzigd.

4.5 *Als 70% van de huurders instemt met het voorstel tot wijziging van de servicekosten, bent u daaraan gebonden*

Als 70% van de huurders betrokken bij de wijziging instemt met de voorgenomen wijziging dan laten we u dat weten met een brief of mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat en daar een beslissing vraagt over de redelijkheid van de voorgenomen wijziging. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. U kan niet meer naar de rechter als u zelf heeft ingestemd met de verandering.

4.6 *U mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen*

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- uw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren, en
- meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering, zie artikel 4.5.

4.7 *Soms moet de verhuurder meterstanden in de woning opnemen*

U laat iemand van Viverion of een derde die door Viverion hiervoor is ingeschakeld binnen in het gehuurde. Deze persoon zal zich op verzoek legitimeren. U werkt mee aan het opnemen van de meterstanden.

4.8 *Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor u zijn, dan moet u deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij u daar om vragen*

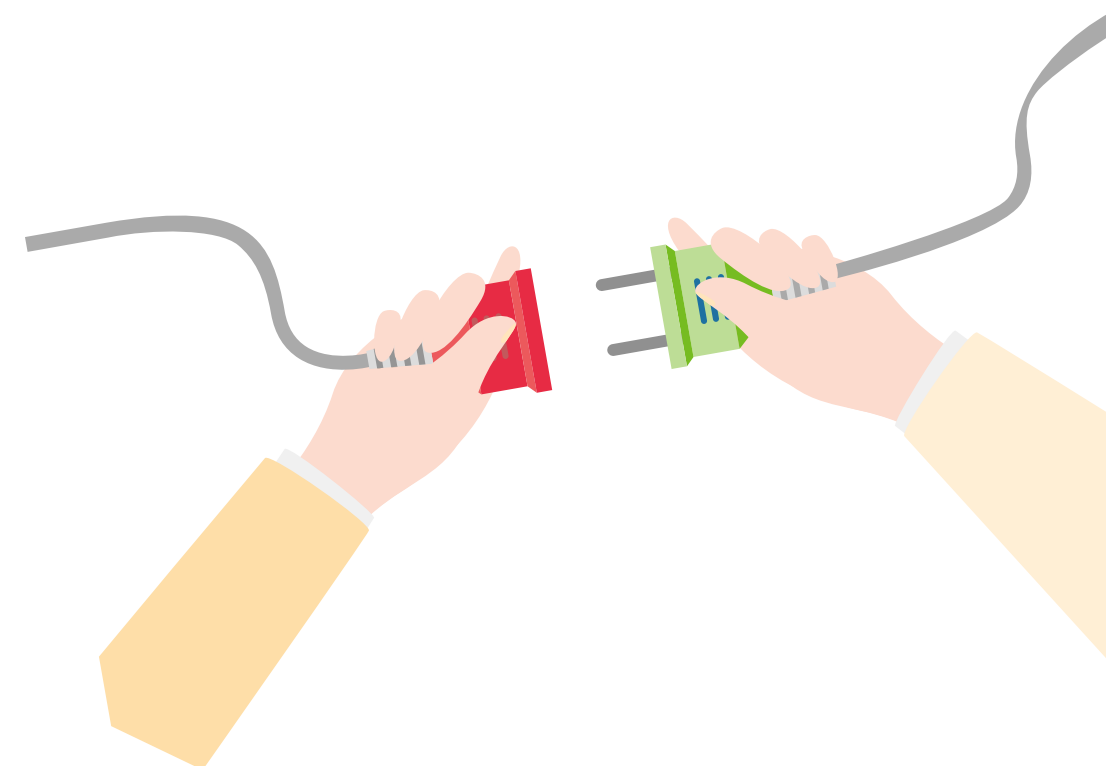
Denkt u bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies voor de woning en/of voor zaken van u als huurder.

5.1 *U regelt gas, water en licht*

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij u gas, water of licht leveren dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit moet u geregeld hebben op het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.



Artikel 6 → Wat onze plichten zijn

6.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die overlast veroorzaken

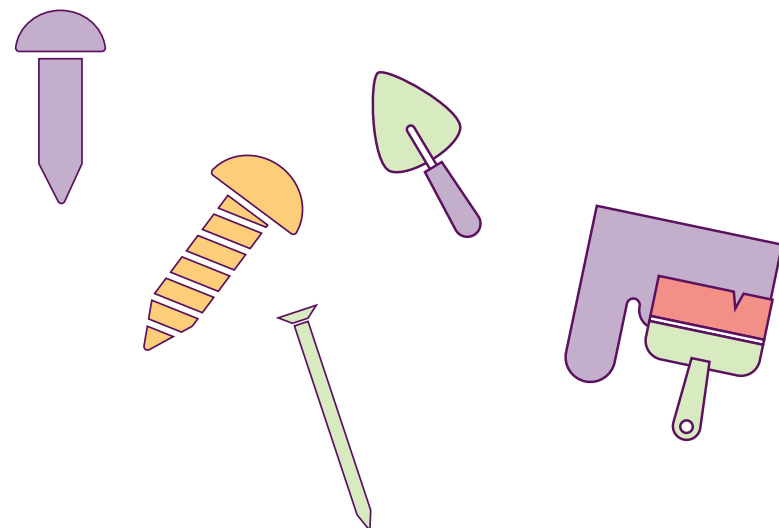
Wij doen wat wij kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Dit doen wij samen met u. U spreekt of schrijft de huurder die overlast veroorzaakt eerst zelf aan. U benoemt het probleem en zoekt samen naar een oplossing. Ervaart u ernstige overlast van een van onze andere huurders, die u in redelijkheid niet hoeft te verwachten, dan neemt u contact met ons op. Wij gaan dan met u en de overlastveroorzaker in overleg en zullen waar nodig en mogelijk passende maatregelen te nemen. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen. Ook zijn er gevallen die niet aan te merken zijn als overlast. Denk bijvoorbeeld aan leefgeluiden. Verder verwijzen wij u naar onze website waar wij informatie over burenoverlast hebben geplaatst.

6.2 Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt

U moet dit zo snel mogelijk aan ons melden. Wij herstellen of vervangen iets wanneer dit stuk is. Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Zie artikel 7.10.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie te duur is. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.
- Als het gebrek volgens de wet, huurovereenkomst of het gebruik niet voor onze rekening komt (artikel 7:204 lid 3 Burgerlijk Wetboek).
- Als het gaat om een gebrek aan een zaak die u zelf heeft aangebracht en waar u zelf verantwoordelijk voor bent (zie artikel 14).

Dit leggen we altijd uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen.



6.3 U mag zelf reparaties uitvoeren in een aantal gevallen

Bijvoorbeeld als u ons vraagt een reparatie uit te voeren en wij repareren het niet. Heeft u ons hier in een brief of mail nog een tweede keer om gevraagd én ons ook een redelijke termijn gegeven om de reparatie alsnog uit te voeren? En doen wij dit vervolgens alsnog niet? Dan is de verhuurder in verzuim. Dan mag u daarna het gebrek zelf (laten) repareren. De kosten hiervan mag u met de huur verrekenen. Deze kosten moeten wel redelijk zijn en u moet dit kunnen bewijzen met een rekening. Ook moet u de werkzaamheden goed uitvoeren, volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen.

6.4 In deze gevallen kan u ons om vergoeding van uw schade vragen

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten of hebben gezegd dat er géén gebrek was.
- Het gebrek door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst en is aan ons toe te rekenen.

In alle andere gevallen dat u schade lijdt door een gebrek aan het gebouw of door een gebrek aan door ons aan u geleverde zaken zijn wij niet aansprakelijk.

6.5 U moet zelf een inboedelverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.4. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.



Artikel 7 → Wat uw plichten zijn

7.1 U betaalt ons elke maand een vergoeding

Deze vergoeding bestaat uit het gebruik van de woonruimte (huurprijs). U betaalt ook servicekosten als dit is afgesproken. Eventueel betaalt u stookkosten en de kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand. Behalve als we iets anders hebben afgesproken.

Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

U kunt betalen via een automatische incasso. U kunt op een andere manier betalen als we dit samen hebben afgesproken. We kunnen bijvoorbeeld afspreken dat u het bedrag iedere maand zelf overboekt.

7.2 Betaalt u niet op tijd?

Dan kan de verhuurder wettelijke rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt bij u in rekening te brengen. U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.

7.3 Betaalt u de huur niet, niet volledig of niet op tijd?

Dan kunnen wij een deurwaarder inschakelen. U betaalt daarvoor incassokosten. De hoogte van het bedrag hangt af van uw situatie (Besluit vergoeding voor buitengerechtelijk incassokosten).

7.4 Als u ons heeft gemachtigd om het bedrag iedere maand van uw rekening te schrijven

Dan zorgt u dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op uw rekening staat.

7.5 U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of mail. U neemt zo snel mogelijk contact ons op. Meldt u gebreken niet of niet op tijd? Dan kan er schade aan uw woning ontstaan. U moet dan de kosten voor die reparaties zelf betalen.

U geeft Viverion altijd toegang tot het gehuurde bij een noodsituatie of calamiteiten. Denk daarbij aan een lekkage bij de burens of een gaslek die we niet kunnen verhelpen zonder uw woning te betreden.

7.6 Als u zelf schade aan de woning veroorzaakt

Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan de woning die door uw schuld is veroorzaakt of voor uw rekening komt.



7.7 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

U legt uw tuin aan, u onderhoudt uw tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. De tuin moet naar oordeel van de verhuurder een verzorgde indruk maken. Het toegangspad vanaf de openbare weg tot de voordeur van de woning dient te allen tijde voldoende geëgaliseerd en vrij van overwoekerende beplanting te zijn. U gebruikt uw tuin, balkon, of algemene en gemeenschappelijke ruimten niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Waaronder bijvoorbeeld voer- of vaartuigen, handelswaren, afval, of vuilniszakken. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat allemaal geldt ook voor de algemene en gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

U plant geen struiken, bomen zonder onze toestemming. Ook plaatst u geen schutting zonder onze toestemming. U volgt verder altijd ook de regels van de gemeente.

Gaat u verhuizen? Dan kunnen wij u vragen om de door u geplante bomen en struiken te laten weghalen.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is de tuin zo opgeleverd dat maximaal 50% van de tuin bestraat is. Dit dient u gedurende de huurovereenkomst zo te houden en u dient de tuin aan het einde van de huurovereenkomst zo op te leveren dat maximaal 50% bestraat is. Misschien heeft u ook een tuincontract. Daarin staan dan de aanvullende afspraken over uw tuin.

7.8 Als u in strijd met het door Viverion gehanteerde tuinbeleid handelt, kunnen wij maatregelen van u verlangen

Dat kan bijvoorbeeld zo zijn als er sprake is van achterstallig tuinonderhoud of indien er overlast door uw tuin wordt ervaren. U moet dan bijvoorbeeld uw tuin opruimen of verbeteren. Wij zullen altijd eerst samen met u proberen tot een oplossing te komen. Wilt u dat niet of lukt dit niet? Dan zullen we u hier schriftelijk op wijzen en u verzoeken alsnog mee te werken. Reageert u hier niet op en/of weigert u na twee sommaties mee te werken? Dan kunnen wij zelf actie ondernemen. Dit kan onder andere een procedure bij de rechter betekenen waarin u bijvoorbeeld wordt gedwongen om mee te werken en/of de kosten op u worden verhaald.

7.9 Woont u in een complex met gemeenschappelijk gangen en/of galerijen?

Dan houdt u deze gangen en/of galerijen vrij en schoon. U plaatst geen fietsen, voertuigen of andere zaken in deze gangen en/of galerijen. In het bijzonder is het verboden om scootmobiel en elektrische fietsen in de gangen en galerijen te plaatsen.

7.10 U doet en betaalt kleine reparaties zelf

U houdt zich aan het Besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw woning of tuin zelf en goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heeft u ook een abonnement op onze Onderhoudsservice? Daarin staan de afspraken voor kleine reparaties.



Artikel 8 → Hoe u de woning gebruikt

8.1 U onderhoudt en gebruikt de woning netjes

Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder. U heeft een zorgverplichting ten aanzien van uw woning en huisgenoten, familieleden en derden die u in uw woning toelaat. Deze verplichting wordt nader toegelicht in artikel 8.2 tot en met 8.16.

8.2 U woont zelf in uw gehuurde woning.

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf

Dat betekent dat u feitelijk onafgebroken in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen is alleen toegestaan als wij daarvoor per brief of mail toestemming geven. Wij controleren uw woning als er een duidelijk vermoeden is dat u zich hier niet aan houdt. Houdt u zich niet aan deze afspraken? Dan bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

8.3 U heeft een zelfbewoningsplicht

Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont en u daarin geen hoofdverblijf heeft? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is en dat u aantoont dat de woning nog steeds uw hoofdverblijf is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt.

Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zult u de huurovereenkomst moeten opzeggen. Doet u dit niet? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te ontruimen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

8.4 U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt, moet u zich weer uitschrijven.

8.5 U gebruikt de zolder niet als verblijfsruimte zonder onze toestemming

De zolder kan slechts worden gebruikt als verblijfsruimte/slaapkamer na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder én als vaststaat dat dit op grond van wet- en regelgeving en andere (veiligheids)voorschriften (bijvoorbeeld verzekeringsvoorwaarden) ook is toegestaan. De verhuurder kan voorwaarden aan de toestemming verbinden zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een vaste trap, bepaalde stahoogte, daglichttoetreding, ventilatie en brandveiligheidseisen e.e.a. aan de hand van geldende wet- en regelgeving.

8.6 U mag geen spullen plaatsen in de algemene en gemeenschappelijke ruimtes

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en buitenruimten.

U houdt gemeenschappelijke ruimtes vrij en u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen. Die hebben tot doel om brand te voorkomen. U mag in de gemeenschappelijke ruimtes, die bij de woning horen zoals de galerijen of het portiek dus geen fietsen of scootmobielen stallen. Ook mag u geen huisraad, afval of andere spullen neerzetten.

Doet u dit toch, dan mogen wij deze zaken weghalen. Ook bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst. Daarnaast mogen we u nog steeds vragen zich aan de regels te houden. En we mogen u vragen de schade te betalen.

8.7 U gebruikt uw woning niet voor een bedrijf

Dit mag alleen als:

- u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of mail;
- wonen de hoofdbestemming blijft van de woning;
- de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw burens en omwonenden;
- u zich houdt aan alle wetten en regels;
- de activiteiten op grond van wet- en regelgeving zijn toegestaan (bijvoorbeeld het Bestemmingsplan).

U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden, zoals bijvoorbeeld het exploiteren van een bed & breakfast. Houdt u zich niet aan deze afspraken? Dan bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

8.8 U gebruikt uw woning niet als seksinrichting

Het is u uitdrukkelijk verboden om het gehuurde te gebruiken als seksinrichting of ten behoeve (bedrijfsmatige) prostitutie. Dit verbod strekt zich ook uit over eventuele derden die zich met goedvinden van de huurder in de woning bevinden en daar een seksinrichting exploiteren.

Doet u dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten. Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

8.9 U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw woning

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of (illegaal) vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen niet in uw woning.

Houdt u zich niet aan deze afspraak en/of is er een (groot) risico op brand- en/of explosiegevaar? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten. Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

8.10 U zorgt dat u de woning netjes inricht

Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt u de woning in met meubels. En u legt vloerbedekking die voldoende geluidwerend is.

8.11 Wij kunnen voorwaarden stellen aan de aanwezigheid van huisdieren

De verhuurder kan in het kader van stank- en geluidsoverlast huisdieren in de woning, algemene en/of gemeenschappelijke ruimten beperken dan wel verbieden. U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast of hinder ervaren van huisdieren. U bent op gelijke wijze voor gedragingen van huisdieren aansprakelijk als voor uw eigen gedragingen. Ook kan Viverion voorwaarden verbinden aan het houden van (huis)dieren in een buitenverblijf.

8.12 U komt niet op het dak

Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of mail.

8.13 U zult niet roken in de algemene/ gemeenschappelijke ruimten van een complex

U rookt buiten of in een daartoe aangewezen ruimte in het complex. Schade aan de woning veroorzaakt door roken (waaronder gele/bruine aanslag op de muren, deurposten e.d.) zal op de huurder worden verhaald.

8.14 U houdt zich aan de woonafspraken

Dit zijn de aanvullende woonafspraken die gelden voor het gebouw waarin u woont, waaronder bijvoorbeeld het VvE Reglement, de splitsingsakte en huisregels.

8.15 U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van uw woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of mail.

8.16 U hangt geen (beveiligings)camera's op die de gemeenschappelijke ruimten en/of openbare weg en/of openbare ruimten filmen

En u richt deze camera's ook niet op anderen. Behalve als u hiervoor toestemming van ons heeft in een brief of mail. U mag wel een (beveiligings)camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.

Artikel 9 → Hoe u overlast voorkomt

9.1 U zorgt ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken in of rondom de woning of de gemeenschappelijke ruimten. U bent daarbij ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen en zich met uw goedvinden in de woning of de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw woning voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is (zie artikel 8.10).

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaakt u ernstige en voortdurende overlast? Dan zullen we dit eerst met u bespreken. Houdt de overlast niet op? Dan zullen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning laten ontruimen. Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

9.2 U mag geen drugs en aanverwante goederen voorhanden hebben in de (buurt van de) woning

U mag niets doen wat verboden en strafbaar is gesteld in de Opiumwet. De verhuurder maakt hierbij geen verschil tussen hennep, soft- en harddrugs. Ook mag u geen handelingen verrichten die in verband worden gebracht met het kweken, verbouwen, produceren, bewerken (drogen) bewaren en verkopen van drugs. Ook is het verboden om goederen of apparatuur voorhanden te hebben die worden gebruikt bij dergelijke kweek- en productieprocessen. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen,



kweektenten, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Ook is het verboden om derden de gelegenheid te bieden om dan wel in of vanuit de woning de hiervoor genoemde activiteiten te verrichten. U bent op gelijke wijze voor hun gedragingen aansprakelijk.

9.3 De verhuurder hanteert een zerotolerancebeleid

Overtreding van artikel 9.2 is dusdanig ernstig dat dit leidt tot beëindiging van de huurovereenkomst. Bij een overtreding van artikel 9.2 zal verhuurder de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning uw woning laten ontruimen (al dan niet) via de rechter. De procedure tot beëindiging en ontruiming zal worden gestart ongeacht de vraag of de risico's verbonden aan hennep, soft- en harddrugs, zoals onder meer overlast, gevaarstelling en/of verpaupering van de woonomgeving, zich daadwerkelijk hebben verwezenlijkt. In dat geval raak u uw woning kwijt. Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

Artikel 10 → Als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken

9.4 U mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben

U mag niets doen wat verboden en strafbaar is gesteld in de Wet wapens en munitie. U houdt geen wapens, explosieven en/of munitie in de woning zonder vergunning. Doet u dit toch? Dan zullen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning laten ontruimen (al dan niet) via de rechter. In dat geval raakt u uw woning kwijt. Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

9.5 U pleegt geen misdrijf of overtreding in of vanuit de woning

Als deze strafbare feiten afbreuk doen aan de woning en/of de woonomgeving dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en uw woning laten ontruimen.

9.6 Het heeft vervelende gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 9.2 en 9.4

Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken moet u ons ook de boete betalen zoals genoemd in de huurovereenkomst. Verder betaalt u de eventuele winst/opbrengsten die u heeft gemaakt met de verboden activiteiten aan ons. Tenslotte betaalt u eventueel nog een schadevergoeding als wij schade hebben geleden doordat u zich niet aan deze artikelen houdt/heeft gehouden. U bent dan zowel de boete verschuldigd, alsmede de volledige schade. Hiermee wordt nadrukkelijk afgeweken van artikel 6:92 BW.

9.7 Wij behandelen elkaar met respect

U behandelt omwonenden, ons, onze medewerkers en de mensen die wij inschakelen, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn behandelen ons en andere mensen die wij inhuren met respect. Dat betekent dat u:

- niet scheldt
- niemand intimideert
- niemand bedreigt
- geen (seksueel) wangedrag vertoont
- geen geweld gebruikt
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt
- niet zonder toestemming beeld- en/of geluidsopnames van medewerkers van Viverion en mensen die in opdracht van ons hun werkzaamheden uitvoeren, maakt
- geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media
- op een respectvolle en normale manier communiceert.

Handelt u hiermee in strijd? Dan helpen wij u niet verder. Blijft u zich niet houden aan dit verbod? Dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen (ontbinden) en u te verplichten uw woning te verlaten (ontruimen). Bovendien bent u Viverion de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

10.1 U mag de woning alleen onderverhuren met onze toestemming per mail of brief

Onderverhuren betekent dat u iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en daarvoor een vergoeding ontvangt. De vereiste toestemming geldt ook als u de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als u daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. Bijvoorbeeld bij samenwonen of als iemand bij u komt wonen omdat u of een van uw huisgenoten zorg nodig heeft (mantelzorg). Of als u iemand anders langer dan 14 dagen in uw woning wilt laten overnachten. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

Wij zullen in alle redelijkheid omgaan met het geven van toestemming voor situaties zoals hiervoor bedoeld. Als er bijvoorbeeld geen aantoonbare bezwaren zijn tegen deze situaties, dan zullen wij dit vanzelfsprekend toestaan. Van aantoonbare bezwaren kan bijvoorbeeld sprake zijn als er een ongewenste situatie (bijvoorbeeld overbewoning) ontstaat, de inwoning een ander doel heeft dan samenwonen/mantelzorg etc. of indien wij met de persoon die bij u in komt wonen een (overlast)verleden hebben.

10.2 Zonder onze toestemming onderverhuren mag niet

Verhuurt u (een gedeelte van) uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming, dan noemen we dit woonfraude. Dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen (ontbinden) en u te verplichten uw woning te verlaten (ontruimen).

Bovendien rust op u de bewijslast dat u altijd het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehad.

10.3 Het heeft vervelende financiële gevolgen als u zich niet houdt aan artikel 10.1

Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken moet u ons ook de boete betalen zoals genoemd in de huurovereenkomst. Verder betaalt u de eventuele winst/opbrengsten die u heeft gemaakt aan ons. Daarnaast betaalt u eventueel nog een schadevergoeding als wij schade hebben geleden doordat u zich niet aan dit artikel houdt/heeft gehouden. U bent dan zowel de boete verschuldigd, alsmede de volledige schade. Hiermee wordt nadrukkelijk afgeweken van artikel 6:92 BW.



Verhuurt u (een gedeelte van) uw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming? Dit noemen we woonfraude. Wij kunnen de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw woning te verlaten.



Artikel 11 → Schade

11.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk als de schade door u wordt veroorzaakt, of als u uw plichten niet nakomt. Ook schade aan de buitenmuren van uw woning, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning hoort, valt onder uw aansprakelijkheid.

11.2 U bent ook aansprakelijk voor de mensen die voor u in of bij de woning zijn

Bevinden zij zich met uw goedvinden in de woning? Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is, waarbij schade ontstaat? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

11.3 De verhuurder is niet aansprakelijk voor (gevolg)schade die u lijdt door:

- Storm
- Vorst
- Extreme hitte
- Blikseminslag
- (Ernstige) sneeuwval
- Overstromingen
- Stijging of daling van grondwaterpeil
- Gewapende conflicten, burgeroorlogen
- Opstanden, onlusten en andere calamiteiten
- Epidemieën, virussen of andere volksbedreigende ziekten.

11.4 U draagt zorg voor uw woning

Hiervoor kunt u zichzelf verzekeren. Denk ook aan een inboedelverzekering. Deze schade komt voor uw eigen rekening en moet u zelf (laten) repareren. Aansprakelijkheid krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. In het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. U moet dreigende schade alsmede gebreken aan het gehuurde ook meteen aan ons melden. Houdt u zich niet aan deze afspraak? Dan bent u aan ons de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.



Artikel 12 → Wanneer wij de woning mogen controleren

12.1 U laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

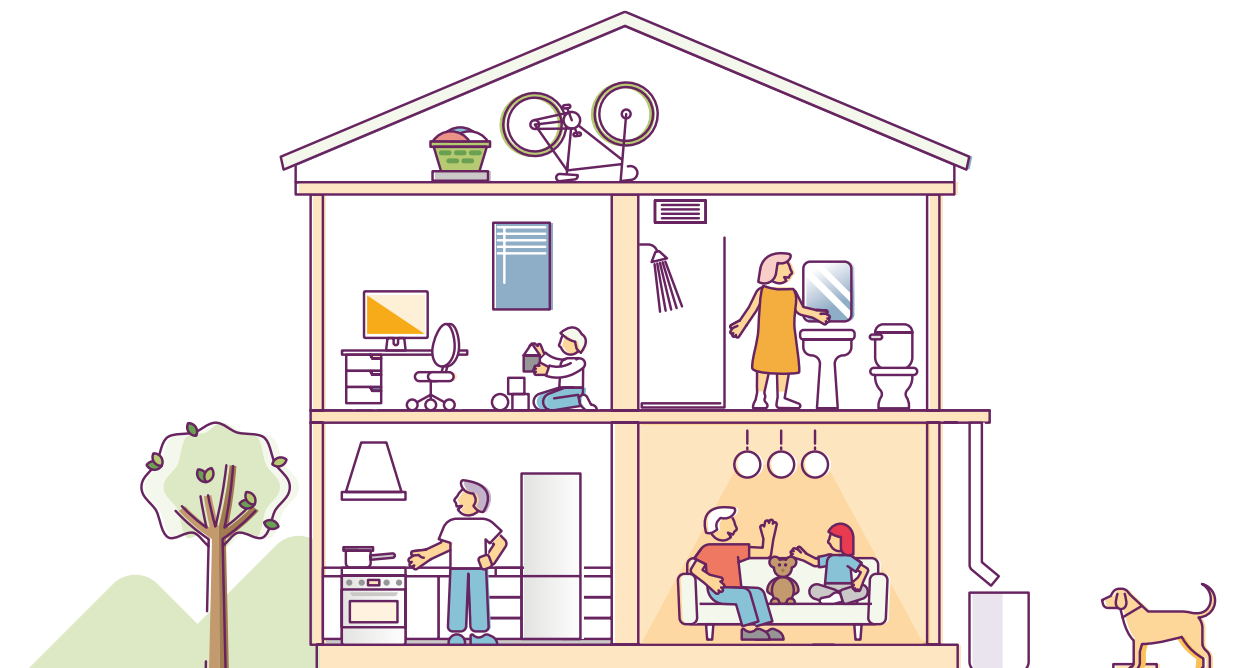
Wij controleren dan of er technische problemen aanwezig zijn of andere reparaties nodig zijn, ander onderhoud noodzakelijk is, of de woning nog voldoet aan bepaalde regels of veiligheidsvoorschriften. Het kan ook zijn dat we de meterstanden controleren of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. U kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

12.2 Wij controleren uw woning als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik

Dat is (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder onze toestemming in een brief of mail. In dat geval dient u uitdrukkelijk toegang te verlenen.

12.3 Wij controleren uw woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. We laten het u altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als er sprake is van een controle op grond van artikel 12.2. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.



Artikel 13 → Hoe wij werkzaamheden uitvoeren

13.1 *U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning*

Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn en niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Daarbij moet u bijvoorbeeld ook denken aan het plaatsen van een rookmelder, het schilderen van de buitenkozijnen en/of het vaststellen van een energielabel in de woning. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen. Ook werkzaamheden om uw woning te verduurzamen zijn dringende werkzaamheden (Bijvoorbeeld het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw).

Als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren, dan laten we dit vooraf aan u weten. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden moet u als huurder gedogen. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden verleent u toegang aan de verhuurder en de door haar ingeschakelde vaklieden en/of derden.

Houdt u zich niet aan dit artikel? Dan bent u aan ons een boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

13.2 *U krijgt in principe geen compensatie voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden*

Tenzij wij zeer onzorgvuldig zijn geweest of als de werkzaamheden in redelijkheid (te) lang duren naar de omstandigheden. Verder moet dat aan onze schuld te wijten zijn en/of aan ons toe te rekenen zijn. Of als wij schade aan uw spullen hebben gemaakt en dat aan ons is toe te rekenen. Wel dient u hiertoe Viverion aan te schrijven per brief en/of mail.

13.3 *U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen*

Naast het uitvoeren van dringende werkzaamheden (artikel 13.1), kan het ook zijn dat wij andere werkzaamheden moeten uitvoeren aan uw woning, bijvoorbeeld om de woning te verbeteren. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van uw woning. Dit noemen we renoveren.

U krijgt altijd een brief of mail met een voorstel wanneer wij uw woning of uw gebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel houden we rekening met uw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurders-organisatie(s) en de bewonerscommissie(s) in een sociaal plan. Wij zullen u in ons voorstel vragen om ons per brief of email te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.



Woont u in een complex of blok woningen en gaan wij een complex of een blok woningen renoveren? Als 70% van de huurders van het complex/blok instemt met het renovatievoorstel dat we hebben gedaan, dan is het uitgangspunt dat het renovatievoorstel redelijk is. Wij laten u altijd weten als 70% van de huurders heeft ingestemd.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Dat doet u binnen 8 weken nadat u onze brief of mail heeft gekregen waarin staat dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel. Maakt u niet tijdig bezwaar, dan staat het voorstel vast en moet u meewerken aan de renovatie en het voorstel dat we daarvoor hebben gedaan.

U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringend (onderhouds) werkzaamheden tenzij anders afgesproken met u.

Houdt u zich niet aan dit artikel? Dan bent u aan ons een boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

13.4 *U verleent toegang bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden*

Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden verleent u toegang aan de verhuurder en de door haar inschakelde vaklieden en/of derden.

13.5 *U gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan uw woning*

In onze brief of mail met een voorstel om uw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen. Hier gaat u dan ook mee akkoord. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de verandering klaar is.



Artikel 14 → Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

14.1 U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen

Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels lampen of lamellen. Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. En die geen gevaar/overlast opleveren voor u, uw burens of anderen. Daarvoor heeft u geen toestemming nodig. Behalve als het de buitenkant van de woning betreft. Daarvoor heeft u wel onze toestemming nodig en geldt artikel 14.2.

14.2 U vraagt onze toestemming voor grote(re) veranderingen

Voor grote(re) veranderingen aan de binnenkant van de woning én voor alle veranderingen aan de buitenkant van en/of rondom van de woning, heeft u onze toestemming nodig. Als het gaat om veranderingen die niet aan de eerste zin van artikel 14.1 voldoen (dus grotere veranderingen binnen in de woning) én bij alle veranderingen aan de buitenkant van de woning, heeft u *altijd* toestemming van ons nodig in een brief of mail. Denk bij veranderingen aan de buitenkant bijvoorbeeld aan het plaatsen van:

- zonwering
- antennes
- schotels
- airco's
- camera's
- zendmasten.
- schuren

Denk bij (grotere) veranderingen aan de binnenkant bijvoorbeeld aan:

- het boren in voorgespannen elementen;
- het plaatsen van een afzuigkap met mechanische ventilatiekanalen;
- het plaatsen van open verbrandingstoestellen.

U hoort uiterlijk binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de voorgestelde verandering(en). En wat de voorwaarden zijn.

14.3 Wij mogen voorwaarden verbinden aan de veranderingen

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de constructie
- de materialen
- de uitstraling van het gebouw
- de manier waarop u de aanpassing uitvoert
- de manier waarop u de aanpassing onderhoudt
- wat u doet om overlast te voorkomen
- de verzekering(en) die u moet afsluiten
- de belasting(en) die u moet betalen
- uw aansprakelijkheden
- verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars
- wat er met de verandering moet gebeuren als de huurovereenkomst eindigt (verwijderen of achterlaten).

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren. Beter gezegd, de verandering mag het (normaal) onderhoud van de woning of het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning niet belemmeren. Mocht het nodig zijn, dan moet u op eigen kosten de door u aangebrachte veranderingen weg halen, opslaan en opnieuw aanbrengen als dat nodig is om de werkzaamheden uit te voeren. Dit is voor uw eigen kosten en risico. Het kan ook zijn dat u deze daarna niet meer mag terugplaatsen.



U mag zelf kleine veranderingen aan uw woning doen. Voor grote(re) veranderingen aan de binnenkant van de woning én voor alle veranderingen aan de buitenkant van en/of rondom van de woning, heeft u onze toestemming nodig.

14.4 Voldoet uw verandering niet aan onze voorwaarden?

Dan haalt u de verandering direct weg als wij daarom vragen. Hetzelfde geldt voor veranderingen waarvoor u wel toestemming nodig had maar niet heeft gevraagd. De kosten betaalt u zelf en komen voor uw risico.

14.5 Alle veranderingen die u aanbrengt, verwijdt u als u de huur opzegt

U verwijdt veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst, tenzij wij ermee instemmen dat de verandering wordt overgenomen door de opvolgend huurder. We leggen dit schriftelijk vast in een overnameverklaring tussen u en de opvolgend huurder. Deze verklaring wordt als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd.

Houdt u zich niet aan dit artikel? Dan bent u Viverion een boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.

14.6 U onderhoudt de veranderingen zelf en bent er zelf verantwoordelijk voor

Dat betekent ook dat als er iets kapot gaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren. U betaalt zelf alle kosten daarvan.

14.7 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering

Is er schade door uw verandering (met of zonder toestemming?) Bijvoorbeeld aan de woning of aan de woning van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

14.8 Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen

Heeft u veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen u de huurovereenkomst ondertekende? Dan bent u daar verantwoordelijk voor.

- U onderhoudt en repareert de veranderingen die u heeft overgenomen.
- Als wij werkzaamheden aan uw woning uitvoeren, dan moet u de verandering zelf (tijdelijk) verwijderen, opslaan en opnieuw aanbrengen als dat nodig is om de werkzaamheden uit te voeren. Dit is voor uw eigen kosten en risico.
- Als er schade ontstaat door een verandering of toevoeging die u heeft overgenomen, dan bent u daarvoor aansprakelijk. Viverion is niet verantwoordelijk voor aanspraken vanwege schade van anderen.

14.9 Het kan zijn dat enkele (grote) veranderingen en/of aanpassingen bij (grootschalig) onderhoud en renovatie uit de woning moeten worden verwijderd

Denk bij deze (grote) veranderingen aan bijvoorbeeld een badkamer, keuken of een aanbouw. Viverion is in dat geval niet verplicht om de grote verandering of aanpassing terug te plaatsen. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor. Wij zullen hierover afspraken maken met u voordat u de (grotere) veranderingen/ toevoegingen aanbrengt en/of overneemt.



Artikel 15 → Hoe u uw huur stopt

15.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen

U stuurt ons dan een brief of mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website.

Huurt u bij de woning ook een garage, parkeerplaats of schuur van ons op basis van een afzonderlijke huurovereenkomst? Dan dient u deze afzonderlijke huurovereenkomst op dezelfde datum als de huurovereenkomst op te zeggen en moet u deze ruimte ontruimen. Laat u dit na? Dan wordt deze afzonderlijke huurovereenkomst geacht met wederzijds goedvinden geëindigd te zijn op dezelfde datum als waarop de huurovereenkomst van de woning is geëindigd.

15.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand

U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

15.3 U kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders

Huurt u de woning met meer mensen? Dan kunt u de huur alleen samen opzeggen. Ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als u wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraagt u daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijgt u van ons een brief of mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden zullen gelden.

15.4 Wij kunnen de huur ook opzeggen

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van te voren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane redenen (opzeggingsgronden) wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we uw woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.

15.5 U laat anderen binnen om uw woning te bekijken

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken. Wij zullen altijd proberen dat hier een medewerker van ons bij is. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.



Artikel 16 → Hoe u de woning achterlaat

16.1 U laat de woning leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen, tenzij wij dit anders schriftelijk hebben afgesproken of in deze voorwaarden anders is bepaald. De opleveringsverplichting geldt ook voor de tuin en uw spullen in de gemeenschappelijk ruimtes. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u in de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 16.3.

De huissleutels levert u op de laatste huurdag in.

16.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning

Tijdens deze controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.

16.3 Heeft u veranderingen aan de woning aangebracht? Dan geldt het volgende:

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld.
- U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw woning dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- Als er niets is afgesproken, dan haalt u de veranderingen weg, tenzij de opvolgend huurder de aangebrachte veranderingen van u overneemt én wij daarvoor toestemming hebben gegeven. Dit legt u vast in een overnameformulier met de opvolgend huurder.





Artikel 17 → Wat verder nog belangrijk is

16.4 Biedt u uw losse spullen aan, aan de nieuwe huurder of koper? Bijvoorbeeld meubels of tuinset

Dan zorgt u voor een door beide partijen ondertekend overnameformulier. Een kopie van dit formulier stuurt u vóór de eindcontrole naar ons op.

16.5 Biedt u veranderingen en/of aanpassingen aan de nieuwe huurder of koper aan? Bijvoorbeeld een vloer, een schuur of een overkapping?

Dan moeten wij daar toestemming voor geven en zorgt u voor een door beide partijen ondertekend overnameformulier. Een kopie van dit formulier stuurt u vóór de eindcontrole (artikel 16.2) naar ons op. Wel kan het zijn, als wij geen toestemming geven, dat wij u alsnog vragen om de zaken weg te halen.

16.6 Laat u de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van uw spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als uw woning beschadigd is

16.7 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die weg op uw kosten

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doet u hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van u. Wij mogen naar binnen in de woning en halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

16.8 Blijft u of iemand anders in de woning wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is?

Dan betaalt u ons een vergoeding voor het niet tijdig opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

17.1 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest van deze Algemene huurvoorwaarden wel geldig

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is. Daarbij wordt de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie betrokken.

17.2 Wij houden ons aan de regels van goed verhuurderschap

Deze aanvullende regels worden als bijlage aan uw huurovereenkomst toegevoegd.

17.3 Wij mogen ons beleid aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties of bewonerscommissie volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) in de gelegenheid gesteld om advies te geven? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar heeft gemaakt.

17.4 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten altijd in een brief of mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs wordt veranderd.

17.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

Het bestuur van de stichting Viverion heeft deze Algemene huurvoorwaarden vastgesteld op 3 november 2025 en treden in werking op 1 januari 2026.



Algemene huurvoorwaarden

→ In het kort

Onderhoud van uw woning



Gebreken? Neem contact op en wij maken het in orde.

Schade? Geef het gelijk aan ons door. Advies: sluit een inboedel- en glasverzekering af. Viverion doet dit niet voor u.

(Grote) veranderingen aanbrengen? Vraag eerst onze toestemming.

Woon brandveilig



Plaats geen spullen in gemeenschappelijke ruimtes van een complex.

Bereikt u uw zolder via een vlizotrap? Gebruik de zolder niet als (slaap)kamer. Met een vaste trap mag u in sommige gevallen de zolder als (slaap)kamer gebruiken.

Test 1 keer per jaar de rookmelder(s).

Heeft u een vraag over de Algemene huurvoorwaarden?

Mail of bel ons gerust:
info@viverion.nl
 088 - 321 32 10

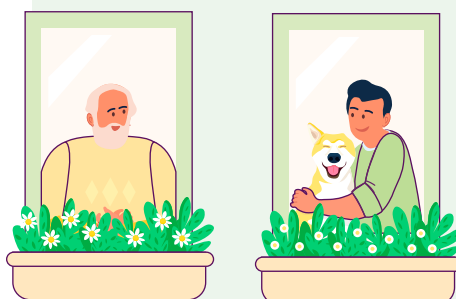
Woonachtig op uw adres



U woont zelf in de woning die u huurt.

Komt er iemand bij u wonen? Meld het ons gelijk.

Wees een goede buur



Houd uw huis en tuin netjes.

Houd rekening met anderen, veroorzaak geen overlast.

Dit mag nooit



Hennep kweken of andere drugs maken of verhandelen staan wij niet toe.