

H U U R R E G L E M E N T

Artikel 1; algemeen

- 1.1. Het huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 1.2. Alleen schriftelijke wijzigingen van de huurovereenkomst of het huurreglement zijn geldig.
- 1.3. De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Dit recht oefenen ze gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit.
- 1.4. Elk van de huurders is aansprakelijk voor de gehele huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst, het huurreglement en de wet.

Artikel 2; aanvaarding van het pand

- 2.1. De huurder verklaart de woning en al wat daartoe behoort, te hebben aanvaard in goede staat of in de staat die is vastgelegd in de beschrijving van de woning op het moment dat de huurovereenkomst van start ging.

Artikel 3; huurprijs en bijkomende kosten voor leveringen en diensten

- 3.1. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd volgens de wettelijke regels.
- 3.2. Voor de bijkomende leveringen en diensten brengt Viveste maandelijks servicekosten als voorschot in rekening. Viveste verstrekt elk jaar aan de huurder een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten.
- 3.3. Het bedrag van de servicekosten kan worden gewijzigd als beide partijen daarmee instemmen; als er overeenstemming bestaat over de uitbreiding van de diensten; of als de jaarlijkse afrekening aanleiding vormt om het voorschot te wijzigen.
- 3.4. De huurder moet meedoen aan een wijziging van de servicekosten als het gaat om diensten die alleen aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken een beslissing van de rechter eisen over de redelijkheid van het voorstel.

Artikel 4; verplichtingen van Viveste

- 4.1. Viveste zal de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de woning verrichten, zoals vastgelegd in de wet.
- 4.2. Viveste zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Viveste is niet aansprakelijk voor verstoring van het woongenot door derden.
- 4.3. Viveste moet eventuele gebreken aan de woning volgens de wet verhelpen, maar Viveste is niet aansprakelijk voor schade die de huurder leidt als gevolg van dergelijke gebreken. Viveste is ook niet aansprakelijk voor schade die de huurder leidt als gevolg van stagnatie in de installaties en apparatuur die bij de woning horen, tenzij die is ontstaan door schuld van Viveste.

Artikel 5; verplichtingen van de huurder

- 5.1. De huurder zal de huurprijs en de servicekosten vóór of op de eerste van elke maand voldoen op het huur rekeningnummer van Viveste.
- 5.2. De huurder zal zich bij deze betaling niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 5.3. Wanneer de huurder een betalingsachterstand heeft, dan wordt een betaling door de huurder gezien als afbetaling van de oudste opeisbare schuld.



- 5.4 De huurder zal het gehuurde pand als goed huurder gebruiken en wel alleen volgens de bestemming die aan het pand gegeven is.
- 5.5 Het is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Viveste, niet toegestaan (delen van) het pand aan derden onder te verhuren of beschikbaar te stellen.
- 5.6 De huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift, galerijen) gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn, volgens aanwijzingen van Viveste en zonder enige hinder aan anderen te veroorzaken.
- 5.7 Het is niet toegestaan omwonenden of huurders van hetzelfde complex of omliggende woningen hinder of last te bezorgen. De huurder is ook aansprakelijk voor het gedrag van anderen die het gehuurde pand gebruiken of daar op bezoek zijn.
- 5.8 Als tot het pand een tuin of erf behoort, moet de huurder de tuin aanleggen en gebruiken als siertuin en deze niet verwaarlozen of gebruiken voor opslag.
- 5.9 Het is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Viveste, om reclame voor zichzelf of anderen op het pand aan te brengen; om dieren te houden die last kunnen veroorzaken; om in het pand een bedrijf of winkel te vestigen; of om goten of daken te betreden.
- 5.10 De huurder zal geen strafbare feiten in of vanuit het pand plegen. De huurder weet dat Viveste een streng beleid voert tegen o.a. drugshandel en het telen van hennep in het gehuurde pand. In geval van bedrijfsmatige hennepcultuur, zal Viveste de huurovereenkomst ontbinden en het pand ontruimen.
- 5.11 De huurder dient gebreken en dreigende schade aan het pand direct te melden aan Viveste en Viveste de gelegenheid te geven het gebrek te herstellen.
- 5.12 Als tot het gehuurde een parkeervoorziening op eigen erf behoort, welke door de gemeente Houten is vastgelegd in de grondovereenkomst, dan is huurder gehouden om deze parkeervoorziening op eigen erf in stand te laten en te onderhouden op zodanige wijze, dat deze parkeervoorziening daadwerkelijk kan worden gebruikt voor het plaatsen van een auto op eigen erf.



Artikel 6; het aanbrengen van veranderingen door Viveste

- 6.1 De huurder moet medewerking verlenen aan (planmatig) onderhoud, aan het uitvoeren van dringende werkzaamheden en aan een redelijk renovatievoorstel.
- 6.2 Bij een renovatie van 10 of meer woningen of bedrijfsruimten, die een bouwkundige eenheid vormen, is een schriftelijk renovatievoorstel van Viveste redelijk, als 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken een beslissing van de rechter eisen over de redelijkheid van het renovatievoorstel.
- 6.3 De huurder zal Viveste in de gelegenheid stellen het pand op technische en andere gebreken te controleren. De huurder zal personen die controlebezoeken moeten uitvoeren, na legitimatie, in het pand moeten toelaten.

Artikel 7; het aanbrengen van veranderingen door de huurder

- 7.1 De huurder mag de buitenkant van het pand niet veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Viveste.
- 7.2 Ook bij veranderingen aan de binnenkant van het pand, heeft de huurder voorafgaande schriftelijke toestemming van Viveste nodig.
- 7.3 Viveste moet binnen acht weken na ontvangst van een schriftelijk verzoek een schriftelijke beslissing aan de huurder zenden.
- 7.4 Als Viveste toestemming verleent voor de gevraagde veranderingen, kan Viveste voorwaarden stellen die betrekking hebben op de manier waarop de veranderingen worden uitgevoerd en op de verplichting voor de huurder om de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst op eigen kosten ongedaan te maken.
- 7.5 Als Viveste de gevraagde toestemming niet verleent, kan de huurder eisen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de gewenste veranderingen.

Artikel 8; schade aan het pand

- 8.1 De huurder moet elke vorm van schade aan het pand direct melden aan Viveste.
- 8.2 De huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd ontstaat door het niet nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.
- 8.3 Alle schade wordt vermoed te zijn ontstaan door nalatigheid van de huurder, behalve brandschade en schade aan de buitenkant van het pand.

Artikel 9; beëindiging van de huurovereenkomst

- 9.1 De huurovereenkomst dient schriftelijk opgezegd te worden, via een aangetekende brief of via de deurwaarder, waarbij de opzeggende partij zich moet houden aan de wettelijk voorgeschreven opzegtermijn.
- 9.2 De opzeggingstermijn van de huurder is 1 maand. De huurder kan elke werkdag van de maand opzeggen.
- 9.3 De opzeggingstermijn van Viveste is 3 maanden. Deze termijn wordt verlengd met 1 maand voor elk jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd tot een maximum van totaal 6 maanden. Opzegging door Viveste kan alleen op de eerste van de maand.
- 9.4 Viveste kan de huur alleen opzeggen op wettelijke opzeggingsgronden.
- 9.5 Bij beëindiging van de huurovereenkomst is de huurder aansprakelijk voor de kosten, die ontstaan als het pand niet op de overeengekomen datum wordt opgeleverd.

Artikel 10; inspectie en oplevering van het pand

- 10.1 De huurder is verplicht het pand bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat ter beschikking te stellen aan Viveste, zoals wettelijk is vastgelegd. Als tussen de huurder en Viveste een beschrijving van het gehuurde pand is gemaakt, moet de huurder het pand volgens de beschrijving opleveren.
- 10.2 Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal Viveste zo spoedig mogelijk in overleg met de huurder een inspectie van het pand verrichten, om het te controleren op gebreken en veranderingen. Gebreken die voor rekening van de huurder komen en veranderingen, die door de huurder bij het einde van de huurovereenkomst dienen te worden verwijderd, moet de huurder voor de oplevering van het pand herstellen. Viveste geeft aan de huurder een lijst met te verrichten werkzaamheden plus een schatting van de kosten voor herstelwerkzaamheden die uiteindelijk door Viveste zullen moeten worden uitgevoerd.
- 10.3 De huurder zal alle sleutels van het pand op de dag van de eindcontrole aan Viveste afgeven. Ook moet de huurder het pand leeg, schoon en vetvrij opleveren. Als tijdens de eindcontrole blijkt dat gebreken of veranderingen niet correct zijn hersteld door de huurder, zullen door Viveste de noodzakelijke werkzaamheden worden verricht voor rekening van de huurder. Ditzelfde geldt voor schade, die pas na de feitelijke ontruiming blijkt.
- 10.4 Als de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst niet alle sleutels van het pand aan Viveste afgeeft, wordt de huurder geacht het pand niet meer in gebruik te hebben.
- 10.5 Als de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst zaken in het pand heeft achtergelaten, geeft de huurder volmacht aan Viveste om deze zaken op kosten van de huurder te verwijderen of te vernietigen. Dit is niet van toepassing op zaken die de huurder aan de volgende huurder heeft overgedragen, mits dit schriftelijk is doorgegeven aan Viveste.

Artikel 11; in gebreke zijn van de huurder

- 11.1 Als de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt, mag de huurder de buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten niet aan Viveste in rekening brengen.
- 11.2 De huurder is buitengerechtelijke kosten verschuldigd vanaf het moment waarop de huurder zijn verplichtingen verzuimt. Deze buitengerechtelijke incassokosten bedragen minstens 15 % van de uit handen gegeven vordering, vermeerderd met het geldende BTW percentage.



Artikel 12; boeteclausule

- 12.1 Als de huurder zich niet houdt aan de huurovereenkomst of het huurreglement, moet de huurder aan Viveste een boete betalen van € 20,- per dag.
- 12.2 Als de huurder zich niet houdt aan het onderhuurbod, moet de huurder de huuropbrengsten uit de onderverhuur afstaan aan Viveste.

Artikel 13; medehuuderschap

- 13.1 Echtgenoten of geregistreerde partners van de huurder zijn volgens de wet medehuuder van het pand.
- 13.2 Deze medehuuders zetten de huurovereenkomst voort, als de huurovereenkomst tussen Viveste en de huurder wordt beëindigd.
- 13.3 De huurder moet zo spoedig mogelijk melding maken van een einde van het huwelijk of het geregistreerde partnerschap.
- 13.4 Andere personen dan echtgenoten of geregistreerde partners, die in aanmerking denken te komen voor medehuuderschap, kunnen samen met de huurder een schriftelijk verzoek indienen bij Viveste. Viveste moet binnen 3 maanden na ontvangst haar beslissing kenbaar maken. Als Viveste niet bereid is om het gevraagde medehuuderschap te verlenen, dan kunnen de huurder en aspirant-medehuuder naar de Kantonrechter gaan.
- 13.5 Als er sprake is van medehuuderschap op wettelijke gronden, zet de medehuuder de huurovereenkomst voort op het moment dat de huurovereenkomst tussen Viveste en de huurder eindigt. Een uitzondering geldt voor woonruimte, waarop een huisvestingsvergunning van toepassing is. Als voor de woning een huisvestingsvergunning verplicht is, dan is ook de toestemming van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Houten vereist.
- 13.6 Als de medehuuder echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder is en de huur wil voortzetten moet hij dat zo snel mogelijk melden aan Viveste.

Artikel 14; overlijden van de huurder

- 14.1 Bij overlijden van de huurder zet de medehuuder de huur als huurder voort.
- 14.2 Een persoon, die geen medehuuder is op het moment van het overlijden van de huurder, maar wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, mag het pand zes maanden na het overlijden van de huurder blijven huren. Deze medebewoner mag de huur ook na zes maanden voortzetten als de rechter dit heeft bepaald. De medebewoner moet zich dus binnen 6 maanden na het overlijden van de huurder tot de rechter wenden, behalve als Viveste heeft aangegeven bereid te zijn om de huurovereenkomst met de medebewoner voort te zetten. In dat laatste geval zal echter ook toestemming noodzakelijk zijn van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Houten, als voor de woonruimte een huisvestingsvergunning verplicht is.
- 14.3 De medehuuder die na het overlijden van de huurder de huur voortzet, is verplicht om daarvan zo spoedig mogelijk melding te doen aan Viveste.

Artikel 15; geschillen

- 15.1 In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, het huurreglement en de geldende wettelijke regels niet volstaan, beslissen de huurder en Viveste in gezamenlijk overleg.
- 15.2 Als er toch onenigheid ontstaat, kan de huurder deze voorleggen aan de door Viveste ingestelde klachtencommissie. Deze klachtencommissie zal het verzoek van Viveste behandelen volgens het geldende reglement. De huurder krijgt op verzoek kosteloos een kopie van dit reglement.
- 15.3 De huurder en Viveste hebben altijd de bevoegdheid om een geschil aan een rechterlijke instantie of de Huurcommissie voor te leggen.

Artikel 16; vaststelling

- 16.1 Dit huurreglement is door Viveste vastgesteld op 18 december 2006.

DIT IS EEN UITGAVE VAN VIVESTE

POSTADRES: POSTBUS 72 - 3990 DB HOUTEN

ADRES: DORPSSTRAAT 132 - 3991 BZ HOUTEN

TELEFOON: 030 634 90 00

FAX: 030 634 90 90

E-MAIL: INFO@VIVESTE.NL