

Algemene huurvoorwaarden Viveste januari 2021

Uw rechten en plichten als huurder van Viveste

Huurt u een woning van Viveste, dan leest u in deze algemene huurvoorwaarden wat uw rechten en plichten zijn. Deze voorwaarden zijn een deel van uw huurovereenkomst. Vanaf nu gebruiken we het woord 'voorwaarden' als we de algemene huurvoorwaarden bedoelen.

Deze huurvoorwaarden gelden vanaf 1 januari 2021 voor alle nieuwe huurovereenkomsten van Viveste.

Neem contact met ons op als u vragen heeft

We hebben ons best gedaan om onze huurvoorwaarden voor iedereen zo duidelijk mogelijk op te schrijven. Dus zonder de moeilijke juridische taal, waarin ze vaak zijn geschreven. Waar dat niet anders kon, hebben we juridische begrippen zoveel als mogelijk toegelicht.

Wilt u ergens uitleg over? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u graag!

Artikel 1	Hoe houdt u zich aan deze voorwaarden en uw huurovereenkomst?
Artikel 2	Huurt u uw woning samen met iemand?
Artikel 3	Hoe neemt u uw woning in gebruik?
Artikel 4	Hoe betaalt u servicekosten?
Artikel 5	Wat zijn onze plichten?
Artikel 6	Wat zijn uw plichten?
Artikel 7	Hoe herstelt u uw woning?
Artikel 8	Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?
Artikel 9	Hoe doet u veranderingen aan uw woning?
Artikel 10	Hoe stopt u uw huur?
Artikel 11	Hoe laat u uw woning achter?
Artikel 12	Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?
Artikel 13	Houdt u zich niet aan de afspraken?
Artikel 14	Welke andere kosten betaalt u?
Artikel 15	Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?
Artikel 16	Wat is verder nog belangrijk?
Artikel 17	Wat doet u als u en wij het ergens niet over eens zijn?

Artikel 1 Wat betekenen 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.

1.2 Wij hebben deze voorwaarden ter advisering voorgelegd

De Huurdersadviesraad Houten en Huurdersbelangenvereniging Kromme Rijn hebben advies uitgebracht.

1.3 Wij mogen deze voorwaarden veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen volgens de wet redelijk zijn. Wij sturen u dan de veranderde voorwaarden.

Artikel 2 Huurt u uw woning samen met iemand?

2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

U leest in de huurovereenkomst wie de huurders van de woning zijn. Alle genoemde huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.

2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Dit heet 'hoofdelijk aansprakelijk'. Bijvoorbeeld: Woont u samen met één of meerdere huurders en stopt onze huurovereenkomst met de andere huurder(s) van uw woning? Dan blijven de totale kosten voor uw woning hetzelfde. De huurders die overblijven, betalen dit. Naast de huurprijs, betaalt u servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.

2.3 Alle huurders moeten samen de huurovereenkomst opzeggen

Behalve als wij het goed vinden als 1 van de huurders opzegt. Ook de andere huurders op het contract moeten hier akkoord mee gaan. Als iedereen het er mee eens is, dan kan 1 van de huurders het contract opzeggen.

2.4 Uw partner wordt automatisch medehuurder als u gaat trouwen of geregistreerd partners wordt

Laat het zo snel mogelijk weten als u trouwt of geregistreerd partner wordt. Gaat u scheiden of stopt uw geregistreerd partnerschap? Ook dan is het belangrijk dat wij dit zo snel mogelijk weten. Ook als u uw woning blijft huren. Blijft de medehuurder de woning huren? Dan stuurt hij of zij ons hierover zo snel mogelijk een brief of e-mail. Zorg ervoor dat u beiden uw handtekening hieronder zet, zelfs als u uw woning blijft huren.

2.5 Uw partner kan ook medehuurder worden als u niet bent getrouwd of geregistreerd partner bent

Voert u minimaal 2 jaar met iemand samen een duurzame en gemeenschappelijke huishouding? Dan kunt u ons vragen om uw partner medehuurder te maken. Daarvoor stuurt u ons een brief of e-mail die u samen ondertekent. Wij beoordelen dan of uw partner medehuurder kan worden.

2.6 Wij maken geen verschil tussen 1 huurder en alle huurders

Alle huurders zijn gelijk. Afspraken die we maken met 1 huurder, gelden voor alle huurders van hetzelfde huishouden. Komen wij een afspraak na bij 1 van deze huurders? Dan hebben wij ons aan onze afspraak gehouden. De andere huurders kunnen dan niet nog een keer hetzelfde aan ons vragen. Bijvoorbeeld: 1 van de huurders krijgt een vergoeding voor verhuiskosten. De andere huurders krijgen deze dan niet meer.

Artikel 3 Hoe neemt u uw woning in gebruik?

3.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst gebruiken

De ingangsdatum van uw woning staat in uw huurovereenkomst. De ingangsdatum valt altijd op een werkdag. Kunt u niet op tijd in uw woning? Dan doen wij ons best om ervoor te zorgen dat u alsnog zo snel mogelijk in uw woning kunt.

3.2 U accepteert de woning zoals in de beschrijving staat

Wij maken deze beschrijving samen met u. Hierin staat hoe de woning eruitziet op het moment dat u de woning accepteert. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u dat de beschrijving klopt en volledig is.

Artikel 4 Hoe betaalt u servicekosten?

4.1 U betaalt elke maand servicekosten en/of warmtekosten

In uw huurovereenkomst staat voor welke servicekosten u betaalt. U betaalt elke maand een voorschot. Dat betekent dat wij inschatten hoeveel kosten wij denken te maken. Na afloop van het jaar berekenen wij of dit klopt.

4.2 U krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten en/ of warmtekosten. Op de eindafrekening staat ook hoeveel u al heeft betaald als voorschot. 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 (bijvoorbeeld: ontsoppingsfonds) dat wij hebben opgericht of een verzekering die wij hebben afgesloten. Hier krijgt u geen eindafrekening van.

4.3 Wij mogen het bedrag voor de servicekosten en/of warmtekosten veranderen

U betaalt het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en/ of warmtekosten. Veranderen wij het bedrag voor servicekosten of warmtekosten? Dan laten wij u weten wanneer dit nieuwe bedrag ingaat.

4.4 In de volgende gevallen mogen wij de diensten waarover u servicekosten betaalt veranderen

Wij mogen de diensten waarover u servicekosten betaalt en het bedrag veranderen als:

- De verandering over zaken en diensten gaat, die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.
- Meer dan 70% van deze huurders akkoord gaat met de veranderde diensten.

4.5 U kunt bezwaar maken tegen de nieuwe diensten en servicekosten

Wanneer u niet heeft ingestemd met de verandering kunt u naar de rechter. U moet naar de rechter binnen 8 weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kan het niet meer. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met de verandering.

4.6 Meestal bent u verplicht om akkoord te gaan met de nieuwe diensten en servicekosten

Soms gaat minder dan 70% van onze huurders akkoord met de verandering. U moet dan toch akkoord gaan met de nieuwe diensten en de servicekosten die daarbij horen. Dat moet in de volgende situaties:

1. Wij hebben een belangrijke reden om de verandering door te voeren.
2. Wij hebben u en eventueel de bewonerscommissie en huurdersorganisatie vooraf informatie gegeven over de verandering. En we hebben hierover overlegd.

4.7 U betaalt de nieuwe servicekosten op de eerste dag van de volgende maand

Veranderen wij de diensten bij uw woning? En betaalt u daardoor andere servicekosten? Dan betaalt u dat vanaf de eerste dag van de volgende maand.

4.8 We vragen een expert als de meters die het verbruik meten niet goed werken

Bepalen we de kosten met verbruiksmeters? En werken deze meters niet of niet goed? Dan vragen we een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd om het verbruik te bepalen.

Dit geldt ook als:

- de meters beschadigd zijn;
- de meters vernietigd of verwijderd zijn;
- u of iemand anders de stand van de meters expres heeft veranderd.

U moet dan ook de schade betalen.

4.9 De volgende kosten vallen niet onder de servicekosten

- Alle kosten waarvoor u een contract moet afsluiten met een netbeheerder in uw woning. Denk hierbij aan water, gas, elektriciteit en andere energie.
- Kosten voor beeld-, geluid- en andere signalen.

Hiervoor geldt artikel 16.4 van deze voorwaarden.

U houdt zich aan de regels en voorwaarden van deze bedrijven

Ook laat u toe dat deze bedrijven meters plaatsen als dat nodig is. En u zorgt er voor dat zij de meterstanden kunnen opnemen. Daarmee voorkomt u dat u eventuele boetes, kosten en schade betaalt die hierdoor ontstaan.

Artikel 5 Wat zijn onze plichten?

5.1 Wij repareren gebreken aan uw woning

Dat doen wij als u dat vraagt. Wij hoeven gebreken niet te repareren in de volgende 3 situaties:

1. Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
2. Het is niet redelijk om zo veel reparatiekosten te betalen voor het gebrek.
3. U bent volgens de wet en deze overeenkomst verplicht om reparaties zelf uit te voeren. In artikel 7 leest u hier meer over.

5.2 De volgende gebreken hoeven wij niet te repareren

- gebreken aan veranderingen die u zelf heeft gemaakt;
- gebreken aan veranderingen die u van de vorige huurder heeft overgenomen;
- gebreken en kleine herstellingen waarvoor u zelf aansprakelijk bent. In artikel 7 leest u hier meer over;
- gebreken aan niet-standaard voorzieningen.

Artikel 6 Wat zijn uw plichten?

6.1 U betaalt ons elke maand een bedrag op de manier die wij aangeven

Dit bedrag bestaat uit de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en/ of warmtekosten. U betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand waarvoor het bedrag is. Bijvoorbeeld: de huurprijs en servicekosten voor mei betaalt u vóór 1 mei.

6.2 U betaalt extra kosten als u niet op tijd betaalt

U betaalt dan rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. Ook betaalt u incassokosten. Hierover leest u meer in artikel 13.2.

6.3 U mag geen geld verrekenen

Dit mag alleen wanneer wij een gebrek niet (op tijd) oplossen terwijl wij dat wel zouden, moeten doen. Om geld te kunnen verrekenen moet u ons eerst schriftelijk op de hoogte stellen van het gebrek. Wij lossen dit dan binnen 6 weken op, lukt dat niet? Dan overleggen we met u voor een oplossing. Reageren wij niet binnen 6 weken en lost u het gebrek zelf op? Dan kunt u de kosten hiervan, voor zover deze redelijk waren, bij ons in rekening brengen en eventueel verrekenen met de huurprijs.

6.4 U gedraagt zich als goed huurder

Dat doet u zoals wij dat mogen verwachten van een goed huurder. Dat betekent dat u zich als huurder netjes gedraagt. Maar ook dat u de woning netjes gebruikt, onderhoudt, inricht en schoonhoudt.

6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen

Ook de gemeenschappelijke ruimten die bij de woning horen gebruikt u alleen voor het doel waarvoor zij zijn. U mag uw woning en de gemeenschappelijke ruimten niet gebruiken voor een bedrijf. Dit mag alleen als wij hiervoor van tevoren toestemming geven in een brief of e-mail. Wij kunnen hiervoor dan aparte voorwaarden stellen.

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen wij de ruimten die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld: trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, parkeerplaatsen, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.

6.6 U woont zelf in uw gehuurde woning

Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u in deze woning woont en dat u niet iemand die geen huurder is in de woning laat wonen. Behalve als dat een lid van uw huishouden is. Met leden van uw huishouden bedoelen wij; de huurder en/of zijn partner, alsmede de eigen minderjarige kinderen van de huurder en van de partner, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Vermoeden wij dat u het grootste deel van uw tijd ergens anders woont? Of dat u iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming? Dan moet u bewijzen dat wij ongelijk hebben en dat u wel steeds in uw woning heeft gewoond.

6.7 U mag de woning of een deel daarvan niet onderverhuren zonder onze toestemming

Met onderverhuren bedoelen we dat u iemand anders in de woning laat wonen en daar geld voor vraagt. Maar het is ook onderverhuur als u iemand anders in de woning laat wonen zonder daar geld voor te vragen. Of als u uw woning op internet aanbiedt. Bijvoorbeeld via websites als www.airbnb.nl of www.marktplaats.nl.

U vraagt om onze schriftelijke toestemming

Wilt u (een deel van) uw woning onderverhuren? Dan heeft u hiervoor vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Stuur ons daarvoor een brief of e-mail. Wij mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.

U werkt mee aan onze onderzoeken naar onderverhuur

Denken wij dat u de woning onderverhuurt zonder onze toestemming? Dan kunnen we hiernaar onderzoek doen. U bent verplicht hieraan mee te werken. Als wij daar om vragen, geeft u de persoonlijke gegevens van de gebruikers of onderhuurders. U moet bewijzen dat u de woning niet heeft onderverhuurd en dat u hier steeds zelf heeft gewoond.

U krijgt een boete als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.

6.8 U zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast van u hebben

U mag geen overlast veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U en zij mogen geen overlast veroorzaken in en om uw woning en in de gemeenschappelijke ruimten. Veroorzaakt u toch overlast met uw huisdieren? Dan kunnen wij u extra voorwaarden geven of uw huisdieren verbieden.

Voorbeelden van overlast:

- Veroorzaken van lawaai.
- Uiten van intimidaties of bedreigingen.
- Achterlaten van afval in de gemeenschappelijke ruimten.

6.9 U behandelt ons en onze medewerkers met respect

Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.

Dit geldt ook voor uw huisgenoten en bezoekers.

Houdt u zich hier niet aan? Dan kunnen wij de huurovereenkomst met u beëindigen en moet u de woning verlaten.

6.10 U mag geen drugs maken of verkopen in de woning

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld hennep kweken, drogen of knippen. Doet u dit toch? Dan moet u de huur opzeggen. Wij beëindigen dan uw huurovereenkomst via een juridische procedure en u moet uw woning verlaten. Ook betaalt u een boete en alle kosten bij eventuele schade.

U krijgt een boete als u zich niet houdt aan dit artikel

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. U betaalt maximaal € 15.000,-.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding. U betaalt alleen een schadevergoeding als onze schade hoger is dan de boete die u moet betalen, en alleen het deel van de schade dat hoger ligt dan de boete.

Voorbeeld:

Als u € 5.000,- boete moet betalen, maar onze schade is € 7.000,-, dan moet u naast de boete nog € 2.000,- schadevergoeding betalen.

6.11 U houdt uw tuin netjes

Dit betekent dat u een verzorgde siertuin of moestuin onderhoudt. U zorgt dat de bomen en planten in uw tuin geen overlast kunnen veroorzaken. Dat doet u onder andere op de volgende manier:

- U snoeit uw bomen en struiken op tijd.
- U slaat geen afval, spullen, boten, caravans, aanhangwagens of andere voertuigen op in uw tuin.
- U plant geen bomen, struiken of planten in uw tuin als deze overlast kunnen veroorzaken.
- U gebruikt de tuin niet voor het houden van dieren.

Wij mogen op uw kosten uw tuin (laten) aanpassen

Vinden wij uw tuin niet netjes genoeg als u de huur opzegt? Of zorgt uw tuin voor overlast? Dan vragen wij u om uw tuin aan te passen. Bijvoorbeeld door bomen of planten weg te (laten) halen. De kosten hiervan zijn voor u.

6.12 U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij

Bij 6.5 leest u wat wij bedoelen met gemeenschappelijke ruimten. U zet hier geen spullen neer zoals bijvoorbeeld; fietsen, scootmobielen, kinderwagens, afval of andere dingen die gevaarlijk zijn of slecht zijn voor het milieu. Doet u dit toch? Dan mogen wij deze spullen weghalen. U betaalt de kosten hiervan. Ook kunt u een boete krijgen van € 20,- per overtreding.

6.13 U neemt maatregelen om schade aan de woning te voorkomen

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er toch schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade kan ontstaan? Laat dat dan zo snel mogelijk aan ons weten. Neemt u geen contact met ons op en ontstaat er daardoor schade? Dan betaalt u zelf voor deze schade.

6.14 U laat onze medewerkers binnen als wij de woning willen controleren

Dit doen wij om te controleren of u zich aan verplichtingen van deze voorwaarden houdt. Ook kunnen wij controleren of bijvoorbeeld de meterstanden kloppen. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit namens ons te doen. U laat de medewerkers van dit bedrijf dan ook binnen.

6.15 U geeft uw nieuwe adres aan ons door als u niet meer in de woning woont

Dit doet u zo snel mogelijk. Daarmee voorkomt u dat wij het adres van uw huurwoning als uw adres blijven zien en wij hier onze post naar blijven sturen.

Artikel 7 Hoe herstelt u uw woning?

7.1 U doet en betaalt alle kleine herstellingen

Herstellingen zijn kleine reparaties en onderhoudswerkzaamheden die gemakkelijk zijn uit te voeren en weinig kosten meebrengen. Op onze website staat ons Onderhouds-ABC met de reparaties die u doet en die wij doen. In de wet staat welke reparaties en onderhoud u in ieder geval moet doen. Dit vindt u in het Besluit kleine herstellingen.

7.2 U voert de reparaties uit volgens onze voorschriften

U houdt zich ook aan voorschriften van de overheid, zoals het Bouwbesluit of regels van uw gemeente. Vervangt u iets? Dan zorgt u ervoor dat u dezelfde kwaliteit aanhoudt.

7.3 U houdt de gemeenschappelijke ruimten schoon

Behalve als we dit anders hebben afgesproken. Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we onder andere trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen en achterpaden.

7.4 U onderhoudt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht

Ook betaalt u de kosten van dit onderhoud. U leest in artikel 9 wat we bedoelen met zelf aangebrachte veranderingen.

Artikel 8 Hoe voeren wij dringende werkzaamheden en renovaties uit?

8.1. U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning

Met dringende werkzaamheden bedoelen we al het onderhoud en reparaties die niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. U werkt ook mee aan dringende werkzaamheden aan aangrenzende woningen of gemeenschappelijke ruimten en installaties.

8.2 U kunt geen lagere huur of vergoeding krijgen door onze werkzaamheden

Ervaart u ongemak door de dringende werkzaamheden? Dan krijgt u hiervoor geen vergoeding of een lagere huur.

8.3 U werkt mee aan een renovatie

Bij een renovatie doen wij een verandering of toevoeging aan uw woning. Hierdoor verhoogt uw woongenot. U moet aan een renovatie meewerken als wij u een redelijk voorstel doen. Gaan wij uw woning renoveren? Dan krijgt u hierover altijd een brief van ons.

8.4 U kunt bezwaar maken tegen het voorstel voor renovatie

Wanneer u niet heeft ingestemd met het voorstel kunt u naar de rechter. U moet naar de rechter binnen 8 weken na onze brief waarin staat dat 70% van onze huurders het eens is met de verandering. Daarna kan het niet meer. En u kunt alleen bezwaar maken als u zelf niet heeft ingestemd met het voorstel.

8.5 Wij voeren werkzaamheden uit op werkdagen

U hoort van ons op of rond welke tijd we dat doen. Alleen bij spoedgevallen voeren we werkzaamheden uit in het weekend of in de avonduren. Werkt u niet mee aan dringende werkzaamheden of renovaties? En moet u dat wel doen volgens deze voorwaarden? Dan vragen wij de rechter om te bepalen dat u alsnog moet meewerken.

Artikel 9 Hoe doet u veranderingen aan uw woning?

9.1 U mag kleine veranderingen aan de binnenkant van uw woning doen

Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten. De veranderingen mogen geen gevaar opleveren voor u of anderen. De veranderingen mogen ook geen overlast geven.

9.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw woning doen met onze toestemming

U heeft hiervoor eerst onze toestemming in een e-mail of brief nodig. Als u toestemming krijgt mag u de woning veranderen zoals wij dat hebben aangegeven. Wilt u op een later moment opnieuw veranderingen doen? Dan vraagt u altijd opnieuw onze toestemming. U vindt meer informatie over kleine en grote veranderingen in de ZAV-wijzer en het ZAV-beleid op onze website.

9.3 Wij mogen u voorwaarden geven voor de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- de materialen;
- de constructie;
- de manier waarop u de verandering uitvoert;
- de manier waarop u de verandering onderhoudt;
- wat u doet om overlast te voorkomen;
- de verzekeringen die u moet afsluiten;
- de belastingen die u moet betalen;
- uw aansprakelijkheden;
- hoe u uw woning oplevert als uw huurovereenkomst stopt. Krijgt u toestemming voor de verandering? Dan mag u de verandering laten zitten als u verhuist. Mag dit niet? Dan hoort u van ons of u de verandering weg moet halen als u verhuist of dat u de verandering helemaal niet mag plaatsen. Eventuele schade die hierdoor ontstaat, betaalt u.

9.4 U krijgt alleen toestemming voor een verandering als deze voldoet aan de volgende voorwaarden

- Wij kunnen de woning met de veranderingen nog steeds goed verhuren.
- De waarde van de woning daalt niet door de verandering.
- Wij hebben geen grote bezwaren tegen de verandering. Dit betekent:
 - a. U houdt zich aan alle regels van de overheid.
 - b. De verandering is van goede technische kwaliteit.
 - c. U voorkomt dat wij uw woning en de woningen om u heen minder goed kunnen verhuren.
 - d. U zorgt dat wij de woning goed kunnen blijven onderhouden.
 - e. U voorkomt dat anderen last hebben van uw veranderingen.
 - f. U voorkomt dat de veranderingen schadelijk kunnen zijn voor uw woning of het gebouw waar uw woning deel van uitmaakt.
 - g. U voorkomt dat wij de woning niet meer kunnen verhuren aan onze doelgroep. Bijvoorbeeld als u een verandering doet waardoor de woning te duur wordt.

9.5 De volgende veranderingen mag u alleen doen met onze toestemming

- U wilt reclame maken aan de buitenkant van uw woning.
- U wilt een afzuigkap met motor en andere apparatuur aansluiten op het ventilatiekanaal.
- U wilt de rookkanalen gebruiken voor een open haard of allesbrander. Dit geldt niet als de open haard al in de woning zit.
- U wilt verbrandingsgassen op een andere manier afvoeren dan via de rookkanalen die al in de woning zitten. Of u wilt hiervoor ontluchtingskanalen gebruiken.
- U wilt de buitenkant van uw woning veranderen. Bijvoorbeeld met een (schotel)antenne, zendmast, dakraam en dergelijke.

9.6 De volgende veranderingen of werkzaamheden mag u nooit doen

- U mag de materialen of kleuren aan de buitenkant van de woning niet veranderen, bijvoorbeeld van kozijnen, ramen, deuren, gevels, daken en dakranden.
- U mag niet in betonnen vloeren boren of hakken. Daarmee voorkomt u dat u leidingen van de centrale verwarming of elektriciteit beschadigt.

9.7 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg

Dit doet u direct nadat wij dit aan u vragen. Dat geldt ook voor veranderingen die u niet mag doen volgens deze voorwaarden, of volgens de voorwaarden die u kreeg bij onze toestemming. Daarmee voorkomt u dat wij de verandering voor u weghalen. Als wij dit wel moeten doen dan betaalt u hiervan de kosten.

9.8 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat u schade of gebreken zelf repareert of laat repareren. Dit geldt ook voor veranderingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder.

9.9 U haalt de verandering weg als dat nodig is voor renovatie of dringend werk

Soms moeten wij dringende of renovatiewerkzaamheden doen aan uw woning. Zit uw verandering dan in de weg? Dan haalt u die zelf weg, als we dat vragen. U betaalt zelf de kosten hiervoor.

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

Is er schade door de verandering? Bijvoorbeeld aan de woning of heeft iemand anders schade door uw verandering? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

9.11 Artikel 9 geldt ook voor veranderingen die u overneemt van een vorige huurder

Wij spreken van te voren met u af over welke veranderingen dit gaat.

Artikel 10 Hoe stopt u uw huur?

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

U stuurt ons dan een aangetekende brief of deurwaardersexploot. U kunt ook een brief of e-mail sturen. Dan is uw opzegging alleen geldig als wij u een bevestiging sturen.

10.2 U heeft een opzegtermijn van tenminste 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 nadat u de huur heeft opgezegd.

10.3 Wij kunnen samen afspreken dat de huurovereenkomst op een andere datum stopt

Dat kan alleen als wij dat allebei goed vinden.

10.4 Wij zeggen alleen uw huur op als onze reden in het Burgerlijk Wetboek staat

Dat doen wij bijvoorbeeld als wij renovaties willen doen die dringend en noodzakelijk zijn. Wij laten het u altijd weten waarom wij uw huur opzeggen.

10.5 Wij hebben een opzegtermijn van minimaal 3 maanden

Voor elk jaar dat u in de woning woont, komt daar 1 maand bij, met een maximum van 6 maanden. Dat geldt alleen als u een heel jaar zonder onderbrekingen in de woning heeft gewoond

10.6 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.

10.7 U zegt uw huur op als u de woning definitief wilt verlaten

U blijft zich aan uw plichten houden totdat de huurovereenkomst eindigt. U zegt uw huur op zoals u dat in dit artikel leest. Zegt u uw huur niet op, maar verlaat u wel uw woning? Dan moet u zich aan de plichten blijven houden.

Artikel 11 Hoe laat u uw woning achter?

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

We gaan ervan uit dat u de woning achterlaat zoals in de beschrijving staat. Over deze beschrijving leest u meer in artikel 3.2. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage mag u laten zitten. Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt artikel 11.3.

11.2 Voor het einde van de huur controleren wij de woning

Tijdens een eerste controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we de kosten voor de reparatie. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. U werkt mee aan deze controle. Bij het einde van uw huurovereenkomst levert u de woning aan ons op. Wij controleren dan of u de afspraken van de eerste controle goed heeft uitgevoerd. U leest in artikel 11.4 wat er gebeurt als u niet meewerkt aan deze controles, of als u de afspraken niet goed nakomt.

11.3 Heeft u de woning zelf aangepast? Dan geldt het volgende:

- a. Kleine veranderingen haalt u weg. Zoals spiegels, lamellen en jaloezieën.
- b. Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dat doet u als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan artikel 9.2.
- c. U haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons toestemming voor de verandering vroeg.
- d. U mag uw eigen veranderingen meenemen als u de woning verlaat. U moet uw woning dan wel achterlaten op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.
- e. Wilt u de verandering niet meenemen? Dan mag u deze alleen laten zitten als wij dat met u hebben afgesproken. Soms krijgt u hier een vergoeding voor van ons. Dit hangt van veel omstandigheden af. In de ZAV-wijzer en het ZAV-beleid op onze website leest u of u een vergoeding kunt krijgen.

11.4 Laat u de woning niet goed achter? Dan betaalt u de kosten om de woning in orde te maken

Doet u niet alle werkzaamheden die staan in de afspraken van de controle? Dan doen wij die werkzaamheden. U betaalt daar de kosten van. Daarover leest u meer in artikel 11.2. U betaalt ook de kosten voor werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het herstellen van schade als uw woning beschadigd is. Kunnen wij de woning hierdoor niet op tijd opnieuw verhuren? Dan betaalt u de huur die wij hierdoor mislopen ook.

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

Na het einde van uw huurovereenkomst mag u geen spullen meer bewaren in de woning. U doet dan afstand van de spullen die dan nog in de woning staan, ze zijn niet langer van u. Wij halen uw spullen weg. U betaalt alle kosten hiervan.

11.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten wij deze spullen in de woning staan.

11.7 Wij bepalen aan wie wij de woning na u verhuren

Wij hoeven de woning niet te verhuren aan iemand die u voorstelt. Ook niet als deze persoon veranderingen of andere zaken van u wil overnemen.

Artikel 12 Waarvoor zijn u en wij aansprakelijk?

12.1 U bent aansprakelijk voor schade aan de woning

U bent aansprakelijk voor schade die ontstaat doordat u uw plichten niet nakomt.

Is de schade aan de binnenkant van uw woning? En vindt u dat u niet aansprakelijk bent? Dan moet u dit ook bewijzen. Dit geldt niet voor schade aan de buitenkant van uw woning. En voor schade die door brand is ontstaan. Dan moeten wij bewijzen dat u aansprakelijk bent voor de schade.

12.2 U bent ook aansprakelijk voor uw huisgenoten, bezoekers en anderen die voor u in de woning komen

Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan bent u hier aansprakelijk voor.

12.3 Wij zijn niet aansprakelijk bij natuurrampen of geweld

Wij zijn niet aansprakelijk voor schade aan uw spullen of personen door de volgende oorzaken:

- storm;
- vorst;
- blikseminslag;
- sneeuw;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwater;
- atoomreacties;
- gewapende conflicten;
- burgeroorlogen;
- opstanden;
- onlusten;
- molest;
- andere grote rampen.

Het maakt niet uit of het gaat om schade aan zaken of aan personen. Wij zijn niet aansprakelijk volgens artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek.

12.4 Wij zijn niet aansprakelijk als iets of iemand anders overlast veroorzaakt

En als u hierdoor schade heeft.

12.5 U heeft een inboedelverzekering voor uw spullen in de woning

Heeft u schade aan spullen in uw woning? Dan vraagt u aan uw verzekeraar of u hiervoor verzekerd bent met uw inboedelverzekering.

Artikel 13 Houdt u zich niet aan de afspraken?

13.1 Houdt u zich niet aan de afspraken? Dan betaalt u extra kosten

Dit zijn kosten die wij moeten maken omdat u zich niet aan de afspraken houdt. Zoals kosten van een deurwaarder. Of kosten van de rechter.

13.2 Moet u ons geld betalen? Dan moet u dat op tijd doen

Betaalt u niet op tijd? Dan betaalt u rente over het bedrag dat u te laat betaalt. Dat doet u vanaf de laatste dag dat u kon betalen. Daarnaast betaalt u minimaal € 40,- incassokosten.

Huurt u als stichting of bedrijf? Dan betaalt u 15% van het totale bedrag dat u verschuldigd bent. Of minimaal € 75,-.

Artikel 14 Welke andere kosten betaalt u?

14.1 U betaalt de volgende belastingen en heffingen

- afvalstoffenheffing en waterschapslasten voor de woning en gemeenschappelijke ruimten die u huurt;
- belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies;
- milieuheffingen en rioolheffing. Waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen volgens de Milieuwet.

Krijgen wij de rekening voor deze kosten? Dan betaalt u deze als wij u daar om vragen.

Artikel 15 Wanneer kunnen wij de huurprijs veranderen?

15.1 Wij passen de huurprijs voor sociale huurwoningen ieder jaar aan

Dit doen we volgens de wetten en regels van de overheid. Deze regels gelden niet voor geliberaliseerde huurwoningen.

15.2 Wij passen de huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen ieder jaar aan

We verhogen de huur maximaal met het indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI). Dit geeft aan hoeveel de prijzen gemiddeld zijn gestegen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert dit cijfer. U moet de hogere huurprijs ook betalen als wij u hierover niets hebben laten weten.

Zo bepalen we de nieuwe huurprijs:

We rekenen eerst uit met hoeveel we uw huur verhogen. Daarvoor kijken we naar de indexcijfers. We rekenen met het indexcijfer van 4 maanden voor de maand waarin we uw huur verhogen. En het indexcijfer van 16 maanden voor de maand waarin we uw huur verhogen. We delen het indexcijfer van 4 maanden geleden door het cijfer van 16 maanden geleden.

Voorbeeld:

We verhogen uw huur op 30 juni 2018. Het indexcijfer van 4 maanden eerder (maart 2018) is 119,48. Het indexcijfer van 16 maanden eerder (maart 2017) is 118,28. De gemiddelde stijging van een jaar is 119,48 gedeeld door 118,28. Dat is dus 1,010.

Dan rekenen we uw nieuwe huur uit. Daarvoor kijken we naar uw oude huur. Dit vermenigvuldigen we met de prijsstijging het afgelopen jaar.

Voorbeeld:

Op 30 juni was uw huur € 750,-. Dit vermenigvuldigen we met de prijsstijging van 1,010. Uw nieuwe huur is dus € 750,- x 1,010 = € 757,50.

Artikel 16 Wat is verder nog belangrijk?

16.1 U betaalt € 25,- per dag als u zich niet houdt aan de voorwaarden of uw huurovereenkomst

U betaalt maximaal € 15.000,-. Betaalt u een boete? Dan moet u de afspraken nog steeds nakomen. Deze boete hoeft u niet te betalen als u al een andere boete krijgt volgens deze voorwaarden. U betaalt nooit 2 boetes tegelijk voor dezelfde overtreding.

16.2 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest 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. De betekenis van het niet geldige artikel blijft wel gelden voor zover dat mogelijk is.

16.3 Er gelden bijzondere afspraken als het gebouw van uw woning uit verschillende appartementen bestaat

De afspraken staan in de volgende documenten. U krijgt deze bij uw huurovereenkomst:

- de splitsingsakte;
- het splitsingsreglement;
- andere reglementen en voorschriften;
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars;
- huishoudelijk reglement.

Wordt er een belangrijk besluit genomen nadat u uw huurovereenkomst heeft getekend? Dan houden wij u hiervan op de hoogte. De VVE zorgt voor het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten en installaties.

16.4 U houdt zich aan de afspraken met de leveranciers van water en energie en de netbeheerder

U bent de enige die energie en water voor uw woning koopt. Dit doet u vanaf het moment dat de overeenkomst ingaat. U bent verplicht hiervoor een overeenkomst af te sluiten. Dat doet u met 1 of meer energie- en waterleveranciers. U houdt zich goed aan de afspraken in deze overeenkomst.

U houdt zich ook aan de afspraken in de overeenkomst die u heeft met de netbeheerder. Wij zijn nooit aansprakelijk voor aanspraken van netbeheerders, energie- of waterleveranciers.

16.5 Wij mogen ons beleid veranderen

Dat mogen we doen als de veranderingen passen binnen de wet en deze voorwaarden. Wij laten het u weten als we ons beleid veranderen. U houdt zich aan deze verandering.

16.6 U biedt afval en chemisch afval op de juiste manier aan

U volgt hiervoor de regels van ons, en de overheid, waaronder uw gemeente. Doet u dit niet? Dan kunt u een boete krijgen. Ook bent u aansprakelijk voor de schade die wij of anderen hierdoor hebben.

16.7 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij leggen persoonsgegevens vast en delen die met anderen. Dit doen wij zorgvuldig en volgens de regels in de wet. U vindt onze privacyverklaring op onze website.

16.8 Onze toestemming is alleen geldig als u die krijgt in een brief of e-mail

Daarmee voorkomen we dat het niet duidelijk is of u wel of geen toestemming heeft.

Artikel 17 Wat gebeurt er als u en wij het ergens niet over eens zijn?

17.1 Wij overleggen eerst samen als we het ergens niet over eens zijn

Zijn we het niet met elkaar eens? En staat niet in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wetten hoe we dat kunnen oplossen? Dan gaan we met elkaar in overleg.

17.2 Komen wij er samen niet uit? Dan kunt u naar de klachtencommissie

Bent u het niet eens met de manier waarop wij uw klacht behandelen? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan een onafhankelijke klachtencommissie.

17.3 U en wij kunnen altijd naar de rechter of de huurcommissie

Dat kan als we er samen niet uitkomen.