



Ken uw rechten en plichten

Alles over huurvoorwaarden

Ken uw rechten en plichten – Alles over de algemene huurvoorwaarden

Als u een woning of andere ruimte van ons huurt, tekent u het huurcontract. Hierin staan onder andere de namen van de huurder(s) en de verhuurder (Woonvizio), de huurprijs en het adres van het gehuurde. De regels die hierbij gelden, zijn grotendeels wettelijk vastgelegd in de 'Algemene Huurvoorwaarden Zelfstandige woonruimte'. Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurcontract. In deze folder vindt u de algemene huurvoorwaarden van Woonvizio.

U vindt de volgende artikelen in de algemene huurvoorwaarden:

1. Over deze algemene voorwaarden
2. Meerdere huurders
3. De woning in gebruik nemen
4. Een energieleverancier kiezen
5. Servicekosten
6. Onze plichten als uw verhuurder
7. Uw plichten als huurder
8. De woning gebruiken
9. Overlast voorkomen
10. Onderhoud, reparaties en renovaties
11. Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen
12. Hoe de huur van uw woning stopt
13. Hoe u de woning achterlaat als de huur stopt
14. Overige bepalingen

Woonvizio

Middelmeede 40
4921 BZ Made
Telefoon: (0162) 67 98 00
E-mail: info@woonvizio.net

Opmerkingen vooraf

- Woonvizio kan niet instaan voor de juistheid en nauwkeurigheid van de informatie op websites waar in deze algemene huurvoorwaarden naar verwezen wordt. De informatie op deze websites is alleen bedoeld ter voorlichting. Links kunnen verouderd zijn.
- Alle genoemde boetes worden jaarlijks per 1 januari verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 1. Over deze algemene voorwaarden

- 1.1. De algemene huurvoorwaarden zijn de regels waaraan u zich moet houden.
- 1.2. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van uw huurcontract. Huurders van Woonvizio ontvangen een vast huurcontract. Dit wordt ook wel een huurcontract voor

onbepaalde tijd genoemd. Dit betekent dat wij geen einddatum met u afspreken en dat het huurcontract doorloopt totdat huurder of Woonvizio het huurcontract opzegt. Spreken wij in uw huurcontract een andere huurperiode met elkaar af? Dan geldt deze huurperiode. Meer informatie over de verschillende soorten huurcontracten vindt u op de website van de Rijksoverheid via <https://ap.lc/hXacy>

- 1.3. Onder woning verstaan wij in deze algemene huurvoorwaarden de woning inclusief andere onroerende (vaste) zaken die bij het gehuurde horen of waarvan u het (mede)gebruik heeft. Dat betekent dat ook de tuin of het balkon en de garage of de parkeerplaats hieronder vallen. Ook gelden deze voorwaarden als u geen woning maar bijvoorbeeld alleen een parkeerplaats bij Woonvizio huurt.
- 1.4. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van het huurcontract en komen grotendeels overeen met de regels die in de wet beschreven staan. Als een regel niet in de wet vast ligt, betreft het een regel die door Woonvizio is toegevoegd. Ondertekent u het huurcontract? Dan gaat u akkoord met deze algemene huurvoorwaarden.
- 1.5. Staat er in uw huurcontract over hetzelfde onderwerp een andere bepaling dan in de algemene huurvoorwaarden? Dan gaat de bepaling in het huurcontract voor en geldt wat er in uw huurcontract staat.
- 1.6. Soms maken we een afspraak die anders is dan een artikel uit deze voorwaarden. Dit doen we alleen als we het hier samen over eens zijn. We leggen de afspraak dan vast in het huurcontract, in een brief of in een e-mail.
- 1.7. Het kan zijn dat als de wet verandert een bepaald artikel in deze voorwaarden niet meer geldig is. In dat geval blijven alle andere artikelen wel geldig. Wij passen dan het artikel in deze huurvoorwaarden aan, zodat ook dit artikel weer geldig is.
- 1.8. Wij mogen deze algemene huurvoorwaarden aanpassen voor zover het gaat om een redelijke aanpassing. Is de huurdersorganisatie volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met de aanpassingen? En hebben wij de aanpassingen in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassingen houden.

Artikel 2. Meerdere huurders

- 2.1. De algemene huurvoorwaarden gelden voor:
 - alle personen die in het huurcontract genoemd staan als huurder;
 - de persoon met wie u trouwt of een geregistreerd partnerschap heeft of aangaat en die met u in de woning woont. Het maakt niet uit of u bent getrouwd of een geregistreerd partnerschap bent aangegaan voordat u het huurcontract ondertekent of erna;
 - de persoon die (met onze toestemming) medehuurder wordt.

NB. Alle (mede)huurders hebben evenveel recht op de gehuurde woning.
- 2.2. Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten. We zeggen ook wel dat iedere huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de huurbetaling. Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Stopt het huurcontract met één van de huurders? Dan betaalt de huurder die overblijft (of de huurders die overblijven) de kosten. De totale kosten voor de

woning blijven hetzelfde.

2.3. Laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert. Doe dat in ieder geval als:

- u gaat samenwonen;
- u gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan;
- iemand (tijdelijk) bij u komt inwonen (let op! U heeft hiervoor toestemming nodig, tenzij het gaat om een minderjarig kind dat tot uw huishouden behoort);
- uw partner of medehuurder ergens anders gaat wonen;
- uw partner of medehuurder overlijdt;
- u gaat scheiden of een geregistreerd partnerschap stopt.

Wij laten u dan weten wat de verandering voor u betekent. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor u én uw partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden.

Artikel 3. De woning in gebruik nemen

- 3.1. U mag de woning gebruiken vanaf de ingangsdatum zoals vermeld in uw huurcontract.
- 3.2. U gaat akkoord met de woning zoals in de beschrijving staat omschreven. In deze beschrijving staat hoe de woning er uit ziet als u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Door uw handtekening te zetten op het huurcontract, gaat u akkoord met de staat van de woning en de eventueel aanwezige voorziening(en).
- 3.3. Als u spullen of voorzieningen overneemt van de vorige huurder maken we hiervoor een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u van de vorige huurder overneemt en welke afspraken wij met u maken over wat u heeft overgenomen.

Artikel 4. Een energieleverancier kiezen

Er zijn drie mogelijkheden:

- 4.1. Staat in het huurcontract dat wij gas, water en/of licht aan u leveren? Dan kiezen wij uw energieleverancier. U betaalt dan maandelijks via de servicekosten aan ons een voorschot. Dit is een inschatting van uw energieverbruik. Na een jaar ontvangt u van ons de afrekening. De afrekening is gebaseerd op uw energieverbruik in het afgelopen jaar. Zie ook artikel 5.
- 4.2. Staat in het huurcontract niet dat wij gas, water en/of licht aan u leveren? Dan moet u zelf een contract voor energie afsluiten met een energieleverancier. Dit doet u vanaf de ingangsdatum zoals vermeld in het huurcontract. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en de netbeheerder. En u betaalt ook zelf de rekeningen van uw energieleverancier en/of netbeheerder.
- 4.3. Wordt de warmte in uw woning geleverd door stadsverwarming, blokverwarming of een installatie voor Warmte-en-Koude-Opslag (WKO)? Dan sluit u zelf een contract af met de aangewezen leverancier.

Artikel 5. Servicekosten

- 5.1. Servicekosten zijn de kosten die Woonvizer bij de huurder in rekening brengt voor leveringen en diensten die niet in de huurprijs zijn opgenomen. Deze kosten gaan over de huurwoning en/of het woongebouw waar uw woning deel van uitmaakt. De servicekosten, die Woonvizer in rekening brengt, komen overeen met de wettelijke bepalingen hierover. Welke servicekosten dit betreft, vindt u in 'Mijn Woonvizer' op de pagina 'Huursamenstelling'.

- 5.2. Sommige servicekosten zijn een voorschot. Dat is een inschatting van de kosten. Dit is meestal het geval bij een gezamenlijk woongebouw. Woonvizier betaalt deze kosten, zoals bijvoorbeeld de schoonmaakkosten van het gebouw, de stookkosten en de kosten voor de elektriciteit eerst zelf. Jaarlijks rekenen we deze kosten met u af. U ontvangt dan de jaarafrekening, ook wel eindafrekening genoemd. Als het voorschot dat u iedere maand heeft betaald te hoog was, krijgt u geld terug. Was het voorschot te laag? Dan moet u bijbetalen.
- 5.3. Sommige servicekosten zijn een vaste bijdrage. Het bedrag dat u hiervoor iedere maand betaalt, is geen voorschot maar een vast bedrag. Dit bedrag wordt niet achteraf met u afgerekend. Het gaat dan bijvoorbeeld om kosten zoals de glasverzekering en het service abonnement.
- 5.4. Woonvizier mag het voorschot aanpassen. Als het nieuwe voorstel maar redelijk is en valt binnen de grenzen van het huurcontract en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Het nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat u de jaarafrekening van ons krijgt.
- 5.5. Is uw woning een deel van een woongebouw? Dan betaalt u mee aan de algemene servicekosten voor het woongebouw, zoals bijvoorbeeld de verlichting van de galerij, elektriciteit voor de lift en het schoonmaken van de algemene ruimtes. Dit bedrag is ook een voorschot en wordt achteraf met u verrekend.
- 5.6. Wij mogen de leverancier van zaken en diensten die wij aan u leveren, veranderen. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail.
- 5.7. Wij mogen zaken en diensten die wij aan u leveren, veranderen. Welke zaken en diensten wij aan u leveren, staat in uw huurcontract. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Wij mogen hierin alleen iets veranderen als 70 procent van de huurders akkoord gaat met het voorstel. Wij sturen u vooraf een voorstel in een brief of e-mail. Gaat 70 procent van de huurders akkoord? Dan voeren wij de verandering door. Wij informeren u in een brief of e-mail over de uitkomst. De nieuwe afspraken gelden dan voor alle huurders samen. Tenzij u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering. Als u zelf akkoord was met de verandering, kunt u niet meer naar de rechter.

NB. U kunt ons ook zelf vragen om zaken en/of diensten die wij aan u leveren, te veranderen. Ook hierbij geldt dat tenminste 70 procent van de huurders in het woongebouw akkoord moet gaan met de verandering, uw belang om de verandering door te voeren, groot genoeg moet zijn en onze belangen mogen niet onredelijk geschaad worden.

- 5.8. 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 daarom vragen. Denk 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.

Artikel 6. Onze plichten als uw verhuurder

- 6.1. Wij doen wat we kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in de woning kunt wonen. Heeft u ernstige overlast van een van onze andere huurders? Dan nemen wij passende maatregelen. Woonvizio kan helaas niet veel voor u doen als de overlast komt van anderen dan onze eigen huurders.
- 6.2. Wij vragen u om toestemming als wij de woning willen binnengaan. Alleen als u toestemming geeft, mag Woonvizio de woning ingaan tijdens de huurperiode. Wel mogen wij zonder uw toestemming de woning ingaan als sprake is van een dringende noodsituatie waarbij direct ingrijpen noodzakelijk is.
- 6.3. Wij herstellen gebreken aan uw woning als u dat vraagt. U laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren. Wij controleren dan of er technische gebreken of andere gebreken zijn. Wij kunnen ook een bedrijf naar uw woning sturen om dit voor ons te doen. In sommige gevallen hoeven wij het gebrek niet op te lossen:

- als het gaat om kleine en eenvoudige reparaties, die u zelf moet uitvoeren. Zie art. 7.6.;
- als het probleem door uw schuld is ontstaan;
- als het niet mogelijk is om het gebrek op te lossen of de reparatie uit te voeren;
- als reparatie te duur is en het niet redelijk is om reparatie of vervanging te vragen.

Als wij de reparatie niet uitvoeren, leggen wij dat altijd aan u uit. En we gaan samen met u op zoek naar een andere oplossing.

- 6.4. Soms mag u reparaties zelf (laten) uitvoeren. Dit is enkel en alleen het geval als u ons vraagt een reparatie uit te voeren en wij doen dit niet zonder dit aan u uit te leggen. Heeft u ons hier in een brief of e-mail nog een tweede keer (als herinnering) om gevraagd? Maar krijgt u hierop geen reactie? Alleen dan mag u de reparatie zelf (laten) uitvoeren. De kosten hiervan mag u van de huur aftrekken. Deze kosten moeten redelijk zijn. En de kosten die u van de huur aftrekt, moet u kunnen bewijzen met een rekening. Verder moeten de werkzaamheden professioneel (volgens de regels en aanwijzingen van vakmensen) uitgevoerd worden en moeten de juiste materialen gebruikt worden.
- 6.5. Soms mag u Woonvizio om een vergoeding van schade vragen. Dat is het geval als:
- de schade komt door een gebrek dat er al was toen u het huurcontract tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten;
 - het gebrek door onze schuld is ontstaan ná het ingaan van het huurcontract.

In alle andere gevallen dat u schade heeft door een gebrek of storing in/aan de woning, het gebouw of door een gebrek aan door ons aan u geleverde zaken zijn wij niet aansprakelijk.

- 6.6. Wij zorgen voor het onderhoud van uw woning voor zover dat niet de verantwoordelijkheid van u als huurder is. Het gaat dus om onderhoud dat buiten de lijst met kleine herstellingen valt (zie artikel 7.6.).
- 6.7. Wij zoeken samen met u naar een oplossing als u niet tevreden bent. Laat ons in een brief of e-mail weten waarover u niet tevreden bent. Het is belangrijk dat u de juiste stappen neemt. Op onze website vindt u onze klachtenprocedure. Dit zijn de stappen die u moet nemen als u ergens niet tevreden over bent. U vindt dit bij 'Klacht of compliment' onder 'Ik ben huurder'. U vindt hier ook informatie over wat u kunt doen als u er met Woonvizio niet uitkomt.

Artikel 7. Uw plichten als huurder

- 7.1. Als u het huurcontract heeft getekend, schrijft u zich in op uw nieuwe adres bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als huurder bent u verantwoordelijk voor het juiste aantal inwoners dat geregistreerd staat op uw adres. Als een van de bewoners de woning verlaat, geef dit dan door aan Woonvizier en de gemeente.
- 7.2. U betaalt ons elke maand een bedrag via automatische incasso. Dit bedrag schrijven wij automatisch van uw rekening af. Het bedrag bestaat uit de huurprijs en de eventuele servicekosten. Voor de servicekosten verwijzen wij naar artikel 5. U betaalt de huur vooraf aan ons: vóór of uiterlijk op de eerste van de maand. Zorg ervoor dat er op de eerste dag van de maand genoeg geld op uw rekening staat. Anders kunnen wij de huur niet afschrijven. Informeer ons altijd direct als dit niet lukt. Ook als dat maar één keer gebeurt. Als u niet op tijd betaalt, kunnen er extra kosten (rente) in rekening worden gebracht.
- 7.3. U mag geen geld verrekenen. Artikel 6.4. is de enige uitzondering. De kosten hiervan kunt u verrekenen met geld dat u aan ons moet betalen. Meer informatie over het betalen van de huur vindt u in de folder op onze website. U vindt de folders en brochures onder 'Ik ben huurder'.
- 7.4. U werkt mee als wij een vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik. Dat betekent dat u onze medewerkers toelaat in de woning. Wij controleren dan in de woning of er sprake is van (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van de woning zonder dat u hiervoor onze toestemming hebt gekregen in een brief of e-mail. Deze controle voeren wij meestal uit na werktijd en zonder u hier vooraf over te informeren.
- 7.5. U werkt mee als wij werkzaamheden moeten uitvoeren aan de woning of de van de burens en daarbij (tijdelijk) gebruik moeten maken van uw woning of tuin. Het gaat hierbij om het zogenaamde ladder- of steigerrecht. Ook laat u uw burens toe als zij vanuit uw tuin werkzaamheden aan hun woning, tuin of erfafscheiding e.d. moeten uitvoeren.
- 7.6. U voert kleine, veelvoorkomende reparaties aan uw woning of buitenruimte zelf uit en betaalt de kosten hiervan ook zelf. Dit is door de overheid zo bepaald in het 'Besluit kleine herstellingen'. U houdt zich daarbij aan de regels en aanwijzingen van Woonvizier of vakmensen. In de folder op onze website vindt u een overzicht van de reparaties die u zelf moet uitvoeren. U vindt de folders en brochures onder 'Ik ben huurder'. Heeft u voor kleine reparaties een serviceabonnement bij Woonvizier? Dan zorgt Woonvizier voor een aantal veelvoorkomende, kleine reparaties. Welke dat zijn, vindt u in de folder hierover. Ook deze folder vindt u op onze website. Om een reparatie aan te vragen, gaat u naar 'Mijn Woonvizier' op de website. Ook kunt u ons een bericht sturen via het contactformulier op de website of mailen. Bij spoed adviseren wij u altijd om te bellen naar Woonvizier.
- 7.7. U meldt (dreigende) schade aan de woning meteen aan Woonvizier. Vooral schade, die is ontstaan door brand, storm, water of vorst moet u meteen aan ons doorgeven. Ook bij dreigende schade, dus als u denkt dat er binnenkort schade kan ontstaan, geeft u dit meteen aan ons door. Is er iets kapot in of aan de woning waardoor schade zou kunnen ontstaan? Ook dan geldt deze meldplicht en moet u ons dit meteen laten weten. Let op! Meldt u een probleem in/aan de woning of schade aan de woning niet direct aan ons? Dan kan er grote, dure en zelfs onherstelbare schade aan de woning ontstaan. Heeft u de (dreigende) schade niet meteen bij ons gemeld? Terwijl u er wel van wist of dit had kunnen

- weten? Dan bent u aansprakelijk voor de herstelkosten. Dat betekent dat u de kosten van de reparatie en de kosten om de gevolgschade te laten repareren, zelf moet betalen.
- 7.8. De kosten van schade aan de woning die door uw schuld is ontstaan, of is ontstaan omdat u uw plicht(en) niet nakomt, moet u zelf betalen. Ook de gevolgschade in/aan de woning en schade aan de buitenmuren van uw woning, aan de tuin, aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij uw woning horen, vallen hieronder. Als huurder bent u ook aansprakelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die bij u op bezoek komen. Dus ook als zij schade veroorzaken, bent u daarvoor aansprakelijk.
- 7.9. Het is geen verplichting maar wij adviseren u wel dringend om een inboedelverzekering af te sluiten. Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubels stuk gaan, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.5. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen. Wij adviseren u om ook een WA-verzekering af te sluiten.
- 7.10. We behandelen elkaar met respect. Dit houdt bijvoorbeeld in dat wij normaal en op een rustige toon tegen elkaar praten en elkaar niet bedreigen of agressief zijn. Woonvizier staat geen geweld, beledigend of bedreigend gedrag toe van huurders of gedrag dat leidt tot angst bij onze medewerker(s) of personen die voor ons werken. Dat betekent ook dat u niet schreeuwt of scheldt tegen onze medewerkers of personen die voor ons werken. En ook niet tegen burens of omwonenden. Ook verspreidt u geen foto- of filmmateriaal van omwonenden, medewerkers van Woonvizier of partijen die voor ons werken. Bijvoorbeeld via sociale media. Als huurder bent u ook verantwoordelijk voor het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren, gasten en anderen die bij u op bezoek komen.
- 7.11. U voorkomt overlast voor burens en/of omwonenden. In artikel 9 leest u hoe u dit doet.

Meer informatie over uw rechten en plichten als huurder zijnde vindt u op de website van de Rijksoverheid <https://ap.lc/cPqgT>

Artikel 8. De woning gebruiken

- 8.1. De woning is uw enige hoofdverblijf. Dit betekent dat u zelf in de woning woont. Dat betekent ook dat u niet voor langere tijd ergens anders woont. Ook betekent het dat u niet iemand anders in de woning laat wonen of verblijven. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen.

Iemand anders in de woning laten wonen, verblijven of iemand anders de woning (tijdelijk) laten gebruiken (eventueel tegen een vergoeding zoals huur), zonder onze toestemming in een brief of e-mail, noemen we woonfraude. Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan moet u dit aan ons uitleggen. U moet dan feiten laten zien waaruit blijkt dat ons vermoeden van woonfraude niet klopt. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan vragen wij u om de huur op te zeggen. Doet u dit niet? Dan vragen wij de rechter om het huurcontract met u te beëindigen. Als het huurcontract stopt, moet u de sleutels inleveren en ergens anders gaan wonen.

Als u de woning zonder toestemming van ons geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd of, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan moet u aan ons een boete betalen:

- u betaalt 1 keer een boete van € 2.500,00 (prijspeil 2023);
- u betaalt daarnaast € 50,00 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,00; (prijspeil 2023);
- als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

8.2. U onderhoudt de woning, gebruikt deze op een nette manier en richt deze netjes in. Dat doet u zoals wij dat kunnen verwachten van een goede huurder. U gebruikt de woning dus waarvoor deze bedoeld is: om in te wonen. Dat betekent onder andere:

- u houdt de woning schoon en fris: u maakt de woning regelmatig schoon en ventileert dagelijks. Meer informatie vindt u in de folder hierover op onze website. U vindt de folders en brochures onder 'Ik ben huurder';
- u gaat bewust om met uw gas-, stroom- en- en waterverbruik;
- u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen;
- u zorgt voor een afgewerkte vloer en plaatst bijvoorbeeld vloerbedekking of vinyl die voldoende geluidswerend is.

De andere (onroerende) zaken die bij uw woning horen, gebruikt u ook waarvoor ze bedoeld zijn. Zo gebruikt u bijvoorbeeld een berging om spullen of fietsen in te zetten, een parkeerplaats of garage om uw motor of auto te parkeren en het balkon of tuin om op/in te zitten.

8.3. Wat wij verder van u verwachten met betrekking tot de tuin, het balkon of andere buitenruimte(n):

- u houdt uw tuin, balkon en/of de (gezamenlijke) buitenruimte, die u met andere huurders deelt netjes. U gebruikt de tuin niet als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon. Een gezamenlijke buitenruimte is bijvoorbeeld de gezamenlijke tuin of het achterpad;
- als dat nog niet gedaan is, legt u uw tuin aan;
- u onderhoudt uw tuin door regelmatig het gras te maaien, bomen en/ of struiken te snoeien en onkruid te verwijderen;
- u gebruikt de tuin alleen als sier- of moestuin en laat geen huisdieren uit in de tuin;
- plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting plaatsen? Overleg dit dan met uw buren en met ons. U houdt zich ook aan de regels en plaatselijke verordeningen van de gemeente hierover;
- heeft u 1 of meerdere grote bomen of planten in de tuin geplaatst en gaat u verhuizen? Dan kunnen wij u vragen om deze op eigen kosten weg te (laten) halen;
- u zorgt ervoor dat ook het balkon of de oprit een verzorgde indruk maakt;
- u gebruikt uw tuin/balkon niet om spullen op te slaan, zoals bijvoorbeeld vuilniszakken.
- u onderhoudt ook de gezamenlijke (buiten)ruimtes, waarvan u samen met andere bewoners gebruik maakt, zoals het achterpad, de oprit, de erfafscheiding, de portiek en de galerij. Deze houdt u schoon. Als we hebben afgesproken dat een schoonmaakbedrijf dit doet dan moet u ervoor zorgen dat de gezamenlijke ruimte tussentijds schoon blijft.

- 8.4. U mag de door ons aangebrachte systemen en installaties, zoals brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichting, CV en/of WTW niet verwijderen.
- 8.5. U komt niet op het dak. Ook mag u niet in de dakgoten lopen of staan. Behalve als u toestemming van ons heeft in een brief of e-mail.
- 8.6. U mag de woning niet voor andere doelen dan 'wonen' gebruiken. U gebruikt de woning ook niet voor een bedrijf. Dat mag alleen:
- als u vooraf toestemming heeft aangevraagd en gekregen, door middel van een brief of e-mail en;
 - als de hoofdbestemming van de woning 'wonen' blijft en;
 - als de activiteiten van het bedrijf op geen enkele manier storend zijn voor uw burens en/of omwonenden en;
 - als u zich houdt aan alle wetten en regels die gelden.
- U mag de woning niet gebruiken voor toeristische doeleinden of als seksinrichting.
- 8.7. U maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning. U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op of aan de muren of buitendeuren van uw woning of het gebouw waarin u woont.

Artikel 9. Overlast voorkomen

- 9.1. Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Voorkom daarom overlast. Wat bedoelen we met overlast? We bedoelen in ieder geval het volgende:
- geluidsoverlast;
 - stankoverlast;
 - vervuiling;
 - vandalisme;
 - inbreuk op de privacy van anderen.
- Het gaat hierbij om de ruimte in en om de woning en de gezamenlijke ruimte(s) en andere ruimten die u van ons huurt. Naast de overlast die u mogelijk zelf veroorzaakt, gaat het ook om de personen die bij u wonen, uw bezoekers en uw huisdieren.
- 9.2. U houdt zich aan de wet en aan afspraken, zoals opgenomen in het huurcontract en woonafspraken zoals die gelden voor het woongebouw of de woning waarin u woont.
- 9.3. Om geluidsoverlast te voorkomen, gelden er een aantal voorwaarden om harde vloeren te mogen plaatsen (zoals tegels, plavuizen, parket en laminaat) in onze woningen. Daarom heeft u altijd toestemming van ons nodig, in een brief of e-mail, voordat u een harde vloer mag plaatsen.
- 9.4. U mag geen spullen plaatsen in een gezamenlijke ruimte, of deze aankleden of inrichten met uw persoonlijke spullen. Met een gezamenlijke ruimte bedoelen we een ruimte die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen en buitenruimten. Spullen zoals fietsen, scootmobielen, meubels, afval of andere spullen horen hier niet. Ze kunnen overlast veroorzaken bij andere bewoners. Ook kan het in de weg staan van hulpdiensten, zoals de ambulance en politie. Daarnaast kan het leiden tot onveilige situaties bij brand, of zelfs brand veroorzaken. Houdt u daarom altijd aan onze aanwijzingen. Met een algemene ruimte bedoelen we de ruimte die u samen met andere huurders gebruikt.

Bijvoorbeeld de trappen, de lift, de galerijen, vluchtroutes, het achterpad en andere buitenruimten. Doet u dat toch, dan mogen wij deze zaken verwijderen en betaalt u onze schade.

- 9.5. U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg filmen en u richt deze camera's ook niet op anderen. Een (beveiligings)camera ophangen, is toegestaan als deze alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.
- 9.6. U bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in of bij uw woning. Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Ook wapens of gestolen goederen horen niet in of bij de woning thuis.
- 9.7. U mag geen drugs hebben in de (buurt van de) woning. U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en/of te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die hiermee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Hennep of harddrugs maakt niet uit. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook de ruimten onder, boven of in de buurt van de woning. Zoals de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gezamenlijke ruimte of buitenruimte, zoals de tuin, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben. Dit verbod geldt ook voor de mensen die bij u op bezoek zijn.

Voor dit artikel geldt een zogenaamd zero-tolerance-beleid. Dat betekent dat wij zelfs de kleinste overtreding bestraffen. De reden daarvoor is dat dit vaak leidt tot schade, gevaar, overlast en vervuiling. Bovendien trekt het vandalisme en criminaliteit aan. Bij dit soort overtredingen vragen wij u om de huur op te zeggen. Doet u dit niet, dan stappen wij naar de rechter. Wij vragen dan om het huurcontract te beëindigen en de woning te ontruimen (leeg te maken). Behalve dat u uw woning kwijt kunt raken, betaalt u ons ook een boete:

- u betaalt 1 keer een boete van € 2.500,00 (prijspeil 2023);
 - u betaalt daarnaast € 50,00 per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,00; (prijspeil 2023);
 - als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.
- 9.8. Heeft u last van de burens? Ga dan altijd eerst met elkaar in gesprek. Lukt praten niet (meer) of merkt u geen verschil na het gesprek? Dan kunt u de hulp invoeren van Buurtbemiddeling. Op onze website vindt u de contactgegevens. Een volgende stap is om de politie te bellen. Informeer ook Woonvizer hierover.
 - 9.9. Huurders, die ernstige overlast (blijven) veroorzaken, krijgen van Woonvizer één of meerdere waarschuwing(en). Ook volgt vaak een gesprek. Dat kan met iemand van Woonvizer zijn of met iemand van Buurtbemiddeling. Is er hierna geen verbetering? Dan stappen wij naar de rechter om beëindiging van het huurcontract te vragen en ontruiming van de woning. Houd er rekening mee dat u de proceskosten moet betalen als de rechter ons gelijk geeft.

Meer informatie hierover vindt op onze website onder 'Ik ben huurder'.

Artikel 10. Onderhoud, reparaties en renovaties

- 10.1. U werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw woning of uw

- woongebouw. Met dringende werkzaamheden bedoelen wij (preventief) onderhoud, reparaties en inspecties die nodig zijn om de woning in goede staat te houden.
- 10.2. U werkt mee als wij u een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan uw woning aan te brengen. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen om het wooncomfort van uw woning te vergroten. We noemen dit ook wel renoveren. Hieronder vallen bijvoorbeeld de werkzaamheden bij verduurzaming van de woning. We willen dit doen zonder uw huurcontract op te zeggen.
- Woonvizer stuurt u vooraf altijd een voorstel in een brief of e-mail. Hierin staat wat wij willen gaan doen en wat dit voor u betekent. Wij vragen om uw akkoord en om mee te werken aan de werkzaamheden. Als ons voorstel redelijk is, moet u hieraan meewerken. Een voorstel wordt als redelijk gezien als meer dan 70 procent van de huurders akkoord gaat met het voorstel. Bent u het toch niet eens met het voorstel? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan mogen wij ervan uitgaan dat u akkoord gaat met ons voorstel. U moet dan meewerken aan de werkzaamheden aan uw woning of het woongebouw. U mag de medewerker die bij u aan de deur komt voor de werkzaamheden altijd vragen om een legitimatiebewijs of bedrijfspas.
- 10.3. Wat gebeurt er als u niet meewerkt? Ook niet als wij u meerdere keren hebben gevraagd om mee te werken en wij geen reactie of positief antwoord krijgen? Dan hebben wij het recht om toegang tot uw woning te krijgen als de rechter dit bepaald heeft. Ook kunnen wij u, in een brief of e-mail, aansprakelijk stellen voor alle schade, gevolgschade en onkosten die kunnen ontstaan omdat u de werkzaamheden niet laat uitvoeren. Dat betekent dat u dan verantwoordelijk bent voor alle schade en gevolgschade die hierdoor ontstaat in de woning. U moet dan alle kosten betalen om dit te herstellen. Let op! Er kan een gevaarlijke en onveilige woonsituatie ontstaan als onderhoud niet op tijd wordt uitgevoerd!
- 10.4. Alleen als wij (of een bedrijf dat voor ons werkt) bij het werk niet voorzichtig genoeg zijn geweest, heeft u misschien recht op schadevergoeding. Bijvoorbeeld als er door ons (aantoonbaar) schade aan uw spullen is ontstaan of als het werk langer duurt dan u zou mogen verwachten.
- 10.5. Krijgt u van ons een aanbod voor zonnepanelen en kiest u ervoor om deze te laten plaatsen? Dan gaat u akkoord met een verhoging van de servicekosten, zoals benoemd in het aanbod. Het aanbod sturen wij aan u in een brief of e-mail. Het aantal zonnepanelen bepaalt het bedrag dat u hiervoor iedere maand betaalt. U tekent hiervoor een aanvulling op het huurcontract. Is het werk klaar en zijn de zonnepanelen geplaatst? Dan gaan de verhoogde servicekosten in op de eerste dag van de nieuwe maand. Gaat u niet akkoord met de verhoging? Dan kunnen wij de zonnepanelen niet plaatsen.

Meer informatie hierover vindt op onze website onder 'Ik ben huurder'.

Artikel 11. Als u zelf iets aan de woning wilt veranderen

- 11.1 U mag kleine dingen zelf veranderen in de woning. Daar heeft u niet eerst onze toestemming voor nodig. Deze veranderingen moeten wel gemakkelijk teruggedraaid kunnen worden en mogen geen risico vormen voor u, de burens of anderen. Ze mogen ook geen overlast geven. Voorbeelden hiervan zijn het verven van de binnenkant van de woning in een standaardkleur en het leggen van zachte vloerbedekking. In onze kluswijzers op de website vindt u uitleg en advies over een aantal klussen. U vindt de kluswijzers bij de folders

en brochures onder 'Ik ben huurder'.

- 11.2. Voor grotere klussen en veranderingen aan de buitenkant van de woning heeft u vooraf onze toestemming nodig in een brief of e-mail. Een grotere klus is bijvoorbeeld een aanpassing in de badkamer of keuken. Op de website vindt u hierover meer informatie. Ook vindt u hier een overzicht van klussen waarvoor u toestemming moet aanvragen en een formulier om deze toestemming meteen aan te vragen. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de aanpassing en wat de voorwaarden zijn. Houd u er rekening mee dat u de indeling van de woning niet mag veranderen. U mag bijvoorbeeld geen muren weghalen.
- 11.3. Wij mogen u voorwaarden geven voor de verandering. 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;
 - verplichtingen vanuit de gemeente.

U moet er altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren. Als het nodig is, moet u de aanpassing weghalen of de verandering terugdraaien. De kosten hiervan moet u zelf betalen. Het kan zijn dat u de aanpassing daarna niet meer mag terugplaatsen.

- 11.4. Gaan wij akkoord met de gevraagde aanpassing? Dan laten wij u ook weten of u deze aanpassing of verandering moet weghalen of terugdraaien als het huurcontract stopt.
- 11.5. Aanpassingen of veranderingen waarvoor u geen akkoord hebt gekregen, moet u altijd weghalen als het huurcontract stopt of eerder als wij dit aan u vragen. Dit geldt ook voor kleine veranderingen waarvoor u toestemming had moeten aanvragen. U haalt deze meteen weg als wij dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming hebt gekregen maar de aanpassing voldoet niet aan de voorwaarden.
- 11.6. U onderhoudt de aanpassing of verandering zelf. Dat betekent ook dat als er iets kapotgaat aan de aanpassing of verandering u dit zelf herstelt of laat herstellen.
- 11.7. Bij schade die te maken heeft met de aanpassing of verandering bent u aansprakelijk. Dit betekent dat als er schade is door de verandering u alle kosten moet betalen om de schade te herstellen. Bijvoorbeeld als er een lekkage is als gevolg van uw verandering, of andere schade aan de woning of aan de woning van iemand anders. Ook moet u de kosten van eventuele gevolgschade betalen.
- 11.8. Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' aanpassingen. Dit zijn de aanpassingen of veranderingen die u van een vorige huurder heeft overgenomen. U kunt dit nakijken in het overnameformulier en in het rapport dat u krijgt bij de sleuteloverdracht. Dan geldt hetzelfde als wanneer u zelf de aanpassing zou hebben gedaan.

Meer informatie hierover vindt u op onze website onder 'Ik ben huurder'.

Artikel 12. Hoe de huur van uw woning stopt

- 12.1. Wilt u de huur van uw woning opzeggen? Maak dan gebruik van een opzegformulier. U vindt dit formulier op onze website. U kunt ook een opzegformulier aanvragen via de klantenservice. U moet de huur in ieder geval altijd opzeggen via een brief of e-mail. U ontvangt altijd een ontvangstbevestiging van uw huuropzegging.
- 12.2. 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.
- 12.3. Huurt u de woning met meerdere mensen? Dan moet u samen de huur opzeggen. Iedere huurder ondertekent dan het formulier om de huur op te zeggen. Dat betekent dat ook uw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder de huuropzegging moet ondertekenen.

Wilt u de huur opzeggen maar blijft/blijven de andere huurder/huurders in de woning wonen? Gebruik dan het formulier 'gedeeltelijke huuropzegging' op onze website. Alle belangrijke informatie over de huuropzegging vindt u op de pagina 'Huur opzeggen' onder 'Huurcontract' bij 'Ik huur een woning'. Nadat u de huuropzegging heeft verstuurd, krijgt u van ons een brief of e-mail waarin we aangeven dat we uw huuropzegging hebben ontvangen en wat de volgende stappen zijn.

- 12.4. Woonvizer kan de huur ook opzeggen. Wij sturen u dan een aangetekende brief of u ontvangt een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur stopt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van tevoren. Ook vertellen wij u in de brief waarom wij het huurcontract beëindigen. Wij mogen dat doen als er een wettelijke reden voor is. Bijvoorbeeld omdat wij uw woning gesloopt moet worden.
- 12.5. Is de huur van uw woning opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om de woning te bekijken.

Meer informatie hierover vindt u op onze website onder 'Ik ben huurder'.

Artikel 13. Hoe u de woning achterlaat als de huur stopt

- 13.1. U laat de woning leeg, schoon en zonder schade achter en u levert alle sleutels in. Wij gaan ervan uit dat u de woning achterlaat op de manier zoals die was toen u er kwam wonen. U vindt dit terug in de opnamestaat die u kreeg toen u het huurcontract tekende. Heeft u geen opnamestaat? Dan levert u de woning in goede staat op: leeg, schoon en zonder schade. Meer informatie hierover vindt u in de folder hierover op onze website. U vindt de folders en brochures onder 'Ik ben huurder'. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage hoeft u niet te herstellen. Heeft u zelf iets veranderd in de woning? Dan geldt artikel 13.3.
- 13.2. 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 de kosten in voor de reparatie als wij het moeten laten repareren. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u toe. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan deze controle.
- 13.3. Heeft u de woning zelf veranderd? Dan gelden de volgende regels:

- veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft gekregen, haalt u weg. Dat doet u in ieder geval als wij dat vragen. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan de voorwaarden die wij hebben gesteld;
- u haalt veranderingen weg als wij dit zo hebben afgesproken toen u ons vroeg om toestemming voor de verandering;
- u mag er altijd voor kiezen om de verandering zelf weg te halen. U laat uw woning dan achter op de manier zoals we hebben afgesproken of zoals die was toen u er kwam wonen.

Op onze website vindt u een overzicht van veranderingen, die u mag laten zitten bij verhuizing. Ook staat op de website welke veranderingen u ter overname aan een nieuwe huurder mag aanbieden.

- 13.4. Laat u de woning niet schoon en zonder schade achter? Dan moet u de kosten betalen voor alle (herstel) werkzaamheden die nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. U krijgt dit rapport van onze opzichter.
- 13.5. Laat u de woning niet leeg achter? En heeft u de achtergebleven spullen niet aan de volgende bewoner overgedragen? Dan halen wij die spullen weg op uw kosten. Als u de sleutels inlevert, 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 hoeven deze spullen niet te bewaren. Als het huurcontract eindigt door uw overlijden en niemand komt uw spullen ophalen, mogen wij deze spullen (laten) weghalen aan het einde van de tweede maand na overlijden.
- 13.6. Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen van u overneemt. Overname is iets tussen u en een nieuwe huurder. Als wij niet weten dat de nieuwe huurder spullen van u heeft overgenomen, laten we deze spullen weghalen en komen de kosten voor uw rekening. Informeer ons daarom altijd even. Lees ook artikel 3.3. van deze algemene huurvoorwaarden.
- 13.7. Heeft u het huurcontract opgezegd, maar blijft de (door ons erkende) medehuurder in de woning wonen? Dan zetten wij uw huurcontract voort met de medehuurder. Deze wordt dan huurder.

Meer informatie hierover vindt op onze website onder 'Ik ben huurder'.

Artikel 14. Overige bepalingen

- 14.1. Wij mogen ons beleid aanpassen. Is de huurdersorganisatie volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassing? Dan passen we ons beleid aan. Wij maken de aanpassing in een brief, e-mail en/of op onze website aan u bekend. Vervolgens moet iedereen zich aan deze aanpassing houden. Tenzij u bezwaar maakt.
- 14.2. Woonvizer verhuurt sociale huurwoningen. Dit zijn woningen waarvan de huur nooit hoger is dan een bepaald bedrag. We noemen dit de maximale huurgrens van de woning. Om een sociale huurwoning te huren, mag uw inkomen niet te hoog zijn. U kunt een tegemoetkoming in de kosten krijgen van de overheid (huurtoeslag). Op www.woonvizier.net, www.rijksoverheid.nl en op www.toeslagen.nl vindt u hierover meer informatie.
- 14.3. Wij mogen de huurprijs aanpassen. Dat mogen wij ieder jaar doen. Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurcontract. De overheid bepaalt jaarlijks met hoeveel procent wij de huur mogen verhogen.
- 14.4. Maakt uw woning deel uit van een woongebouw waarin zowel kopers als huurders wonen? Dan houdt u zich aan alle afspraken die betrekking hebben op het woongebouw. Deze afspraken staan in de volgende documenten:

- het splitsingsreglement: dit 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.
- 14.5. In een woongebouw geldt een rookverbod in de gemeenschappelijke, algemene ruimtes. Met een gemeenschappelijke ruimte bedoelen we de ruimte die niet toebehoort aan een huurder en die door meerdere huurders gebruikt wordt. O.a. de hal, de trap en het trappenhuis, de galerijen en terrassen, de lift en de gangen naar en tussen de bergingen. In de splitsingsakte staat precies welke delen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke privé.
- 14.6. Wij gaan met zorg om met uw gegevens. Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we alleen als dat nodig is om het huurcontract uit te voeren. We houden ons aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Meer informatie hierover kunt u vinden in ons privacyreglement op onze website.
- 14.7. Zolang u huurder bij Woonvizier bent, informeren wij u over zaken over de woning. Maar ook informeren wij u over de huurprijs, de woonomgeving, de wijk of algemene huurzaken. Dat doen wij bijvoorbeeld via een nieuwsbrief (in een brief of e-mail) en via het bewonersblad.