

Algemene  
Huurvoorwaarden  
Middenhuur

## Inhoud

Artikel 1	Wanneer gelden deze voorwaarden? .....	2
Artikel 2	Huurt u de woning met meer personen? .....	2
Artikel 3	Hoe leveren we de woning aan u op? .....	2
Artikel 4	Hoe gaan we om met de servicekosten? .....	3
Artikel 5	Wat zijn onze verplichtingen? .....	3
Artikel 6	Wat zijn uw betalingsverplichtingen? .....	4
Artikel 7	Hoe moet u de woning gebruiken? .....	4
Artikel 8	Wat zijn de regels op het gebied van onderhuur? .....	6
Artikel 9	Wat zijn uw verplichtingen? .....	6
Artikel 10	Welke reparaties voert u uit? .....	7
Artikel 11	Hoe voeren we dringende werkzaamheden en renovaties uit? .....	7
Artikel 12	Wilt u zelf veranderingen aanbrengen? .....	8
Artikel 13	Wat zijn de regels als u of we de huur beëindigen? .....	9
Artikel 14	Hoe levert u de woning aan ons op? .....	10
Artikel 15	Wat gebeurt er als u of we onze verplichtingen niet nakomen? .....	11
Artikel 16	Welke overige voorwaarden gelden? .....	11
Artikel 17	Hoe gaan we met uw privacy om? .....	11

## ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

### Middenhuur

#### Artikel 1 Wanneer gelden deze voorwaarden?

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Als de afspraken van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan gelden de afspraken in de huurovereenkomst.
- 1.2 Wij, verhuurder, mogen wijzigingen aanbrengen in deze Algemene Huurvoorwaarden, op voorwaarde dat de wijzigingen redelijk zijn. Deze wijzigingen gelden dan ook voor u.

#### Artikel 2 Huurt u de woning met meer personen?

- 2.1 In de huurovereenkomst staan de namen van alle huurders.
- 2.2 Als u met meer personen uw woning huurt, is iedere huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de afspraken die uit de huurovereenkomst en wet volgen. U heeft allemaal dezelfde rechten en plichten.

Hoofdelijk aansprakelijk betekent dat u persoonlijk aansprakelijk bent voor het nakomen van de afspraken. U blijft verantwoordelijk, ook als u zich wel aan de afspraken houdt en uw medehuurder niet.

- 2.3 U betaalt samen de huurprijs en mogelijke servicekosten voor de woning. Eindigt de overeenkomst voor één of een aantal huurders? Dan moet of moeten de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten nog betalen.
- 2.4 Wilt u de overeenkomst voor alle huurders opzeggen? Dan zegt iedere huurder zelf op. De huurovereenkomst stopt pas als alle huurders de opzegging hebben ondertekend en we de opzegging hebben goedgekeurd. Het is niet mogelijk om de huurovereenkomst voor één huurder op te zeggen, behalve als we hier toestemming voor geven.
- 2.5 Moet u door een echtscheiding of scheiding van tafel of bed de huur van de woning opzeggen? Dan laat u ons dit schriftelijk weten. Dit doet u direct nadat de beslissing van de rechter waarin dit is bepaald definitief vaststaat. Of nadat u het bewijs van scheiding of einde geregistreerd partnerschap heeft ontvangen. Zolang we geen bericht krijgen over uw scheiding, blijft u (alle huurders) verantwoordelijk voor alle gevolgen uit deze huurovereenkomst. Dit geldt ook bij het einde van een geregistreerd partnerschap. Wil de medehuurder blijven huren? Dan laat hij of zij ons dit ook direct schriftelijk weten.

#### Artikel 3 Hoe leveren we de woning aan u op?

- 3.1 U ontvangt de sleutels voor de woning op de dag dat de huurovereenkomst ingaat. Vanaf dat moment kunt u de woning gebruiken.
- 3.2 De woning wordt in goede staat aan u opgeleverd. Samen met u maken we een beschrijving van de staat van de woning op. Dit doen we tijdens de sleuteloverdracht. U en wij krijgen hiervan allebei één door ons beiden ondertekend exemplaar.

#### **Artikel 4 Hoe gaan we om met de servicekosten?**

- 4.1 U betaalt iedere maand een bijdrage voor de servicekosten. Wordt via ons de levering van gas, elektriciteit en/of water verzorgd, dan worden deze kosten ook 'servicekosten' genoemd. Ieder jaar ontvangt u, voor 1 juli, van ons een eindafrekening van de werkelijke kosten over het vorige kalenderjaar, met uitzondering van de bijdrage voor zonnestroom.
- 4.2 Is de eindafrekening niet gelijk aan de totaal betaalde bijdragen? Dan ontvangt u geld terug of moet u bijbetalen. Als de totaal betaalde bijdragen hoger zijn dan de werkelijke kosten, dan betalen we het teveel betaalde terug. Dit doen we binnen een maand na de afrekening. Zijn de totaal betaalde bijdragen lager dan de werkelijke kosten, dan moet u het tekort bij betalen.
- 4.3 Gaat het over servicekosten die bestaan uit een bijdrage voor zonnestroom, dan vindt afrekening plaats over de periode 1 oktober tot en met 30 september. Dit om onnodige (terug)betalingen te voorkomen. De afrekening voor zonnestroom ontvangt u ieder jaar voor 1 januari.
- 4.4 Gaat het over servicekosten die bestaan uit vergoedingen voor een door ons ingesteld fonds of verzekering, dan vindt er geen verrekening plaats. Het door u betaalde bedrag hiervoor, is gelijk aan de eindafrekening.
- 4.5 De bijdrage voor de servicekosten die u iedere maand betaalt, kunnen we verhogen of verlagen als de eindafrekening daar een reden voor geeft. Dit doen we in de maand juli en alleen nadat u de jaarlijkse eindafrekening heeft ontvangen.
- 4.6 Willen we de samenstelling van of de inhoud van de geleverde producten of diensten wijzigen, dan vragen we hiervoor uw akkoord. De wijziging van een product of dienst is definitief als:
  - het product of de dienst alleen aan een aantal huurders samen geleverd kan worden, én
  - tenminste zeventig procent (70%) van die huurders met de voorgestelde verandering heeft ingestemd.
- 4.7 Stemt u - ondanks de behaalde 70 procent- niet in met de wijziging? Dan kunt u aan de rechter vragen of ons voorstel redelijk is. Dit kunt u doen binnen 8 weken nadat we u per brief hebben laten weten dat tenminste 70 procent van de huurders akkoord is met ons voorstel.

#### **Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen?**

- 5.1 Als er problemen zijn aan uw woning dan zijn we verplicht deze op te lossen als u dat van ons vraagt. We zijn dit niet verplicht als dit door de situatie, bijvoorbeeld om technische redenen, niet kan of wanneer dit uitgaven vereist die niet van ons kunnen worden verwacht. We hoeven het probleem ook niet te verhelpen als u hier op grond van de wettelijke regelingen, de huurovereenkomst of het gebruik zelf verantwoordelijk voor bent.
- 5.2 We houden uw woning in goede staat. We voeren daarvoor alle nodige reparaties en verzoeken om onderhoud uit, behalve als u hiervoor zelf verantwoordelijk bent volgens deze Algemene Huurvoorwaarden.
- 5.3 We spannen ons in om u rustig woongenot te bieden.

## Artikel 6 Wat zijn uw betalingsverplichtingen?

- 6.1 U betaalt iedere maand de volledige huurprijs, servicekosten en overige servicekosten. Onder de servicekosten vallen ook de kosten voor nutsvoorzieningen met een eigen meter. Dit doet u vóór de eerste van de maand op de manier zoals door ons is aangegeven. Daarmee voorkomt u dat u wettelijke rente of andere (incasso)kosten moet betalen.
- 6.2 Voldoet u niet aan artikel 6.1, dan bent u vanaf de eerste dag van de maand te laat met betalen. Vanaf dat moment is er officieel sprake van een huurachterstand en bent u onder andere de wettelijke rente verschuldigd.
- 6.3 U kunt met de huurbetalingen geen vordering van u op ons verrekenen, behalve als het gaat om verrekening zoals bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek of wanneer de rechter dit heeft bepaald.

### Artikel 7:206 lid 3 BW

Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen.

- 6.4 U huurt een woning die behoort tot de gereguleerde middenhuur. Dit betekent dat u een woning huurt, waarbij de woning bij aanvang van de huurovereenkomst:
- een kwaliteit heeft van minimaal 144 woningwaarderingpunten volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) en
  - de huurprijs ligt tussen de geldende maximale lage huurgrens en de maximale middenhuurgrens.
- 6.5 Jaarlijks wordt de huur verhoogd. De jaarlijkse huurprijsstijging is maximaal de CAO-loonontwikkeling + één procentpunt. De huurprijs mag door de jaarlijkse huurprijsstijging niet hoger worden dan de maximale huurprijs die volgt uit het WWS. U ontvangt jaarlijks een brief met daarin het percentage waarmee de huurprijs wordt verhoogd.
- 6.6 U betaalt ook voor:
- alle wettelijk belastingen, heffingen, rechten enzovoort die u aan de overheid moet betalen voor het gebruiken van en het wonen in het gehuurde, en
  - het gebruik van de ruimtes die u samen met anderen deelt (de algemene ruimten) als dit voor u geldt.

## Artikel 7 Hoe moet u de woning gebruiken?

- 7.1 U gebruikt en onderhoudt de woning als een goed huurder. Hiervoor gelden de volgende regels:
- A. U gebruikt en onderhoudt de bij de woning horende tuin als siertuin of moestuin. Dit betekent dat de tuin maar voor een deel bestraat mag zijn. De tuin mag u niet gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken of andere zaken. We vinden een groene leefomgeving belangrijk. De tuin maakt hier onderdeel van uit. Op onze website, [www.sallandwonen.nl](http://www.sallandwonen.nl), vindt u meer informatie over het onderhoud en de inrichting van uw tuin. Komt u deze verplichting na een schriftelijke waarschuwing van ons niet na, dan mogen we de noodzakelijke werkzaamheden zelf uitvoeren. De kosten hiervan zijn voor u. We informeren u vooraf over de hoogte van deze kosten. U moet deze kosten voldoen binnen 2 weken nadat we de factuur hiervan aan u hebben verstuurd.

Kijk op [www.sallandwonen.nl](http://www.sallandwonen.nl) voor meer informatie over het onderhoud en de inrichting van uw tuin.

- B. U houdt de gemeenschappelijke achter- en zijpaden naast en achter uw woning schoon en helemaal vrij. U mag het achter- en zijpad niet afsluiten of andere spullen plaatsen en u gebruikt het uitsluitend als voetpad.
- C. Het is verboden om in het gehuurde hennep, andere (verdovende) middelen en/of producten die hier op lijken, te hebben, anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik. Dit geldt ook voor het kweken, bewerken en/of verhandelen of andere personen of organisaties daarvoor de gelegenheid bieden. Ook is het verboden om vanuit het gehuurde enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. Het is ook niet toegestaan apparatuur te gebruiken, of te hebben, waarmee (dit soort) kweek- en/of verwerkingsprocessen kunnen worden bevorderd. Het handelen in strijd met de verboden van dit artikel is zo ernstig dat dit leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn en tot uitzetting uit het gehuurde zo nodig via een kortgedingprocedure. De procedure zal worden gestart ongeacht de vraag of de risico's verbonden aan hennep, zoals onder meer overlast, gevaarzetting en/of verpaupering van de woonomgeving, zich daadwerkelijk hebben voorgedaan.
- D. Het is niet toegestaan om:
- o het dak van de woning (of het complex) te betreden, behalve met onze toestemming;
  - o gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren waarin zich leidingen bevinden;
  - o ventilatiekanalen dicht te zetten of af te sluiten;
  - o (huis)vuil en ander afval in en rondom de woning te hebben Alleen het vuil en afval dat in een vuilcontainer zit of dat binnen 24 uur wordt opgehaald door daarvoor aangewezen (vuilnis)bedrijven mag buiten staan;
  - o de woning en de spullen die daarbij horen te vernielen;
  - o kunststofdelen in de woning te schilderen, te boren of zagen.
- 7.2 U veroorzaakt geen overlast of hinder aan omwonenden. Dit geldt ook voor uw huisgenoten, huisdieren of derden die door u in de woning of in de algemene ruimten zijn. Hieronder wordt onder andere verstaan iedere vorm van overlast in of om het gehuurde, zoals:
- geluidsoverlast zoals schreeuwen, schelden, slaan met deuren, harde muziek, blaffende honden;
  - stankoverlast, bijvoorbeeld als gevolg van afval in de tuin of ontlasting van dieren;
  - overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcohol- en/of drugsgebruik en/of drugshandel.
- 7.3 U bent zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van uw eigen gedrag. U bent ook verantwoordelijk voor de gevolgen van het gedrag van uw huisgenoten, huisdieren of anderen die met uw toestemming in of rondom de woning of algemene ruimten zijn.
- 7.4 U gedraagt zich als goed huurder richting onze medewerkers en de door ons ingehuurde personen en organisaties. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, of ander slecht gedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen tegen u, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 7.5 U gebruikt de woning tijdens de huurtijd als woonruimte voor uzelf en leden van uw huishouden en heeft hier uw hoofdverblijf. U moet de woning en de bijbehorende tuin/balkon, schuur/berging/garage, achterpad en mogelijke ruimten die u samen met anderen gebruikt, gebruiken waarvoor het is bedoeld.
- 7.6 U volgt alle voorschriften en instructies van ons over het gebruik van de in de woning aanwezige installaties en voorzieningen.

- 7.7 Overtreedt u één of meer van de voorwaarden in dit artikel? Dan moet u aan ons (elke keer) een boete betalen, zoals bedoeld in [artikel 15.1](#) van deze overeenkomst. Deze boete kunnen we direct opeisen.

### **Artikel 8 Wat zijn de regels op het gebied van onderhuur?**

- 8.1 U mag de woning alleen met vooraf gekregen schriftelijke toestemming van ons, helemaal of voor een deel onderverhuren of aan anderen in gebruik geven. Het is niet toegestaan de woning op internet (zoals Airbnb en/of Marktplaats.nl) aan te bieden. Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk gebeuren, waarbij de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst wordt genoemd. We mogen aan onze toestemming voorwaarden verbinden.
- 8.2 Zijn er signalen dat u niet in de woning woont of de woning zonder onze toestemming helemaal of voor een deel heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan anderen in gebruik heeft gegeven? Dan bent u in overtreding. U moet dan met stevige bewijzen (bezwaarde stelplicht) aantonen dat u wel in de woning woont.
- 8.3 Voor onderhuur zonder toestemming vooraf geldt dat u alle door onderhuur ontvangen inkomsten aan ons moet afdragen.

### **Artikel 9 Wat zijn uw verplichtingen?**

- 9.1 U woont uiterlijk binnen 8 weken na de ingangsdatum van de huurovereenkomst in de woning. U voorziet de woning van meubels, gordijnen en vloerbedekking. Huurt u een woning in een appartementencomplex? Dan biedt uw vloerbedekking voldoende geluiddemping volgens de regels opgenomen in het huishoudelijk reglement.
- 9.2 U bent vanaf het begin van de huurovereenkomst verplicht een overeenkomst voor levering van gas, water en elektriciteit voor de woning af te sluiten met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen.
- 9.3 U bent verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan de woning en de hierbij horende onderdelen te voorkomen. Dit geldt in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst of andere van dit soort noodsituaties.
- 9.4 U moet zorgen voor regelmatige doorstroming van de leidingen en ventilatie van de woning. Ook moet u ervoor zorgen dat de aanwezige rookmelders werken en er geen situaties zijn waardoor dit niet lukt.
- 9.5 U moet ontstane of dreigende schade en problemen aan de woning direct aan ons melden. Daarmee voorkomt u dat eventuele schade die ontstaat door het te laat melden van het probleem voor uw rekening komt.
- 9.6 Is er door uw schuld of doordat u de afspraken uit de huurovereenkomst niet nakomt, schade ontstaan aan de binnen- of buitenzijde van de woning en de hierbij horende onderdelen? U bent dan zelf aansprakelijk voor de ontstane schade.
- 9.7 SallandWonen is niet aansprakelijk voor schade die u persoonlijk heeft of voor schade aan zaken die van u zijn als gevolg van onderhoudsklachten aan de woning. U moet zelf een goede inboedelverzekering met huurdersbelang afsluiten. Voor schade die valt onder de door u afgesloten verzekering, vraagt u uw verzekeraar om een vergoeding uit te keren.

- 9.8 Met de woning wordt – alleen voor dit artikel – ook de leidingen, kabels en buizen bedoeld die in de bij de woning horende grond zitten.
- 9.9 Overtreedt u één of meer van de voorwaarden in dit artikel? Dan moet u aan ons (elke keer) een boete betalen, zoals bedoeld in [artikel 15.1](#) van deze overeenkomst. Deze boete kunnen we direct opeisen.

### **Artikel 10 Welke reparaties voert u uit?**

- 10.1 U voert kleine reparaties zelf uit of u laat dit doen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. Wat we onder kleine reparaties verstaan, leest u in onze folder 'Onderhouds-ABC voor huurders'.

De folder '[Onderhouds-ABC voor huurder](#)' vindt u op onze website [www.sallandwonen.nl](http://www.sallandwonen.nl).

- 10.2 U voert alle werkzaamheden vakkundig uit. U volgt hierbij de regels op die wij of de overheid bepalen.

### **Artikel 11 Hoe voeren we dringende werkzaamheden en renovaties uit?**

- 11.1 U werkt mee aan alle dringende werkzaamheden aan uw woning, aan de naastgelegen woningen of gemeenschappelijke voorzieningen. Dit doet u als we de werkzaamheden noodzakelijk vinden en deze niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld. Hieronder verstaan we ieder geval het verrichten van onderhoud, reparaties, noodzakelijke vernieuwingen en andere werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een vloerluis.
- 11.2 U geeft ons toestemming om de woning met bijbehorende onderdelen te betreden om de onder artikel 11.1 genoemde werkzaamheden uit te voeren. Daarnaast mogen we uw woning op technische en andere problemen controleren en als dat aan de orde is, de meterstanden opnemen. U geeft in ieder geval uw toestemming als we u hier van tevoren om hebben gevraagd.
- 11.3 Onder 'ons' of 'SallandWonen' verstaan we ook de door SallandWonen aangewezen personen of bedrijven.
- 11.4 U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of een schadevergoeding bij het uitvoeren van onderhoud-, reparatie of vernieuwingswerkzaamheden of andere dringende werkzaamheden.
- 11.5 Als we het complex of (woon)blok waarvan uw woning deel uitmaakt helemaal of voor een deel willen renoveren, dan ontvangt u hierover een brief. Hierin doen we u een voorstel. Dit voorstel beoordelen we als redelijk als tenminste 70 procent (70%) van de huurders van het complex of het (woon)blok daarmee instemt. Stemt u na het behalen van de 70 procent niet in met ons voorstel, dan kunt u bij de rechter een beslissing over de redelijkheid van ons voorstel vragen. Dit doet u binnen 8 weken nadat we u laten weten dat tenminste 70 procent van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Geeft de rechter u gelijk, dan hoeft u niet in te stemmen met ons voorstel. Geeft de rechter u ongelijk of gaat u niet binnen de genoemde 8 weken naar de rechter, dan geldt ons voorstel ook voor u.
- 11.6 We kunnen als gevolg van de veranderingen of toevoegingen genoemd in artikel 11.5 een huurverhoging in rekening brengen. Voorwaarde is dat deze huurverhoging redelijk is en in overeenstemming is met de geldende wettelijke regels. De huurverhoging gaat

in op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de veranderingen of toevoegingen zijn aangebracht.

## **Artikel 12 Wilt u zelf veranderingen aanbrengen?**

- 12.1 U mag veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van de woning aanbrengen. Voorwaarde hierbij is dat die makkelijk en met weinig kosten weer teruggedraaid kunnen worden. Veranderingen die een gevaar opleveren, overlast bezorgen of in de weg liggen voor ons (verhuurder) of anderen, mogen niet.
- 12.2 U heeft vóóraf schriftelijke toestemming van ons nodig voor:
- alle veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde. Denk hierbij aan het plaatsen van aanbouwen, bergingen, garages, buitenzonweringen of (buiten) camera's; en
  - alle veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde die lastig en/of met kosten terug te draaien zijn. Denk hierbij aan het slopen van binnenmuren, badkamers en keukens.
- Het plaatsen van buitenantennes, schotelantennes, zendmasten of zoiets is niet toegestaan.
- 12.3 Veranderingen en toevoegingen voldoen naast het genoemde in artikel 12.1 altijd aan de volgende eisen:
- de verandering of toevoeging klopt met de eisen van het Bouwbesluit en alle andere belangrijke geldende (bouwtechnische) regels van de overheid;
  - wijzigingen aan gas-, water- en elektrische installaties worden alleen door een erkend installateur uitgevoerd en gekeurd;
  - is voor de aanpassing een vergunning nodig? , Dan moet u over een vergunning beschikken voordat de verandering wordt aangebracht;
  - de keuringsrapporten en vergunningen zijn altijd in de woning aanwezig;
  - u verzekert de in de woning of bijbehorende onderdelen de aangebrachte wijzigingen met een eigen opstalverzekering (huurdersbelang). Dit omdat de wijzigingen niet zijn verzekerd met onze opstalverzekering. De kosten voor de eigen opstalverzekering betaalt u zelf.
- 12.4 Voordat we u toestemming geven, kunnen we hieraan aanvullende voorwaarden verbinden.
- 12.5 U stelt u ons in de gelegenheid om tijdens de uitvoering en na afronding van de werkzaamheden de door u aangebrachte veranderingen en toevoegingen te inspecteren.
- 12.6 Alle veranderingen en toevoegingen die zonder de nodige toestemming of die niet volgens onze voorwaarden zijn aangebracht, moeten door u teruggedraaid worden. Dit doet u direct nadat we dat de eerste keer van u vragen. De kosten voor het terugdraaien zijn voor u.
- 12.7 U bent verplicht de veranderingen en toevoegingen zelf te onderhouden, zelf problemen te verhelpen en zelf de nodige reparaties uit te voeren. Dit geldt ook als u de veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen van de vorige huurder.
- 12.8 U bent aansprakelijk voor schade die ontstaat bij SallandWonen of anderen die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die u aanbrengt. U vrijwaart ons voor aanspraken van anderen op schade die wordt veroorzaakt door veranderingen en toevoegingen die u zelf aan de woning heeft aangebracht.

12.9 Alleen in uitzonderingsgevallen vergoeden we aan het eind van de huurperiode mogelijk (een deel van) de kosten van de zelf aangebrachte verandering. Dit betreft alleen die situaties waarbij:

- we voordeel hebben van de zelf aangebrachte verandering, en
- de verandering voldoet aan de regels zoals bedoeld in dit artikel, en
- we deze kosten bij nieuwe verhuur of verkoop kunnen doorberekenen.

U kunt vooraf aan ons vragen of en onder welke voorwaarden we een vergoeding geven voor een bepaalde toevoeging of verandering. Ook geldt dat een mogelijke vergoeding alleen wordt betaald, wanneer u daar uiterlijk bij de huuropzegging schriftelijk om heeft gevraagd. Vermeld bij dit verzoek de zelf aangebrachte verandering en de gewenste vergoeding. Dit zodat we een mogelijke te betalen vergoeding kunnen verwerken in de nieuwe huurprijs van de woning of bij verkoop, in de verkoopprijs van de woning.

12.10 De voorwaarden uit dit artikel gelden ook voor de door u overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

12.11 Overtreedt u één of meer van de voorwaarden in dit artikel? Dan moet u (elke keer) een boete betalen, zoals bedoeld in [artikel 15.1](#) van deze overeenkomst. Deze boete kunnen we direct opeisen.

### **Artikel 13 Wat zijn de regels als u of we de huur beëindigen?**

13.1 U kunt de huurovereenkomst door opzegging op iedere dag van de maand beëindigen. U heeft altijd een opzeggingstermijn van minimaal 1 maand. De einddatum van de huur moet op een werkdag vallen.

13.2 De opzegging kan digitaal (bijvoorbeeld via onze website of via e-mail) of via (aangetekende) brief worden gedaan. Telefonische opzegging is niet mogelijk. De opzegging is pas door ons geaccepteerd en definitief nadat we schriftelijk (via e-mail of brief) akkoord zijn gegaan met de opzegging. Staan meerdere huurders genoemd op de huurovereenkomst en vertrekken alle huurders uit de woning? Dan moet in de opzegging duidelijk worden opgenomen dat de opzegging geldt voor alle huurders. Alleen met toestemming van ons is het mogelijk dat één persoon de hoofdhuurder wordt, bijvoorbeeld bij verbreking van het samenwonen.

13.3 Gaan we na het einde van de huur de woning opnieuw verhuren of verkopen? Dan bent u verplicht om de personen die interesse hebben de mogelijkheid te geven om uw woning te bekijken. Dit geldt alleen voor de personen waarover we u hebben geïnformeerd.

13.4 U moet uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt, het adres van uw nieuwe woon- of verblijfplaats schriftelijk aan ons melden.

13.5 Willen wij de huur opzeggen? Dan hebben we een opzegtermijn van tenminste 3 maanden. Deze termijn verlengen we met één maand voor elk jaar dat u achter elkaar in de woning woont, tot maximaal 6 maanden. Bij een huuropzegging door ons vermelden we de reden waarom we de huur opzeggen.

13.6 Huurt u met een aparte huurovereenkomst (die hoort bij de huurovereenkomst van de woning) ook een garage, parkeerplaats of schuur van ons? Dan moet u deze aparte huurovereenkomst op dezelfde datum als de huurovereenkomst voor de woning opzeggen en ontruimen. Doet u dit niet, dan eindigt de huur van de garage, parkeerplaats of schuur omdat dat in de wet staat.

## Artikel 14 Hoe levert u de woning aan ons op?

- 14.1 U levert de woning (bezem)schoon en leeg op en geeft de sleutels en pasjes aan ons, zoals beschreven in de folder 'Hoe laat u de woning achter'. U levert de woning op de hiervoor beschreven manier in ieder geval op de datum dat uw huurovereenkomst eindigt op. Heeft u zelf veranderingen en toevoegingen aangebracht? Dan geldt ook het derde lid van dit artikel.

De folder '[Hoe laat u de woning achter](#)' vindt u op onze website.

- 14.2 We bekijken samen met u de woning. Deze afspraak plannen we binnen 3 werkdagen nadat we uw huuropzegging hebben geaccepteerd. U geeft ons hiervoor de mogelijkheid. Tijdens het bekijken van de woning, maken we een opnamerapport, genaamd 'Herstellijst vertrekkende huurder'. Hierin leggen we vast welke werkzaamheden en reparaties u verricht voor het einde van de huurovereenkomst. Ook maken we een schatting van de kosten als wij deze werkzaamheden moeten verrichten. U en wij ontvangen beiden een exemplaar van het opnamerapport.
- 14.3 Heeft u zelf veranderingen aangebracht in de woning, dan gelden aan het einde van de huur de volgende regels:
- Heeft u geen toestemming voor de veranderingen of voldoen deze niet aan de door ons gestelde voorwaarden? Dan moet u deze veranderingen terugdraaien en dit onderdeel in de originele staat terugbrengen.
  - Hebben we u toestemming verleend voor de veranderingen en lieten we u daarbij weten dat u deze moet verwijderen aan het einde van uw huurovereenkomst? Dan bent u verplicht de veranderingen weg te nemen en dit onderdeel in de originele staat terug te brengen.
  - Heeft u toestemming om de verandering voor altijd aan te brengen en achter te laten? Dan kunt u de verandering laten zitten als deze in goede staat is. Of dit het geval is, wordt door ons beoordeeld.
  - U kunt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht altijd terugdraaien. U moet dan dit onderdeel in de woning terugbrengen in de staat waarin deze was aan het begin van de huurperiode. Bij de sleuteluitgifte is een beschrijving gemaakt van de staat van de woning, zie [artikel 3.2](#) van deze algemene huurvoorwaarden.
- 14.4 Houdt u zich niet aan de regels uit dit artikel? Dan voeren we de mogelijke noodzakelijke werkzaamheden als die er zijn zelf uit. De kosten hiervan zijn dan voor u. Ook overige schade die is ontstaan doordat u zich niet aan de regels heeft gehouden, komen voor uw rekening.
- 14.5 Heeft u aan het einde van de huurovereenkomst spullen in de woning achtergelaten, dan kunnen we deze verwijderen. We zijn niet verplicht deze spullen te bewaren. Alle kosten van het verwijderen van deze spullen zijn voor u. Dit geldt niet voor spullen die zijn overgenomen door de volgende huurder. U heeft ons dit via het overnameformulier laten weten. Dit artikel geldt ook wanneer de huurder is overleden en de erfgenamen het gehuurde niet binnen de afgesproken periode ontruimen.

## **Artikel 15 Wat gebeurt er als u of we onze verplichtingen niet nakomen?**

- 15.1 U komt de afspraken uit deze algemene voorwaarden na. Daarmee voorkomt u dat u ons een boete betaalt van € 25,- per kalenderdag (prijspeil 1 januari 2024) met een maximum van € 2.500,-. Deze boete wordt geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens op niveau 3. Deze boete kunnen we direct opeisen. U betaalt deze boete zonder tussenkomst van de rechter voor elke dag dat u niet aan de afspraken voldoet. U volgt ook nog deze Algemene Huurvoorwaarden op. Ook houden we onze rechten op een schadevergoeding.
- 15.2 Komen u en wij de regels van de wet en deze huurovereenkomst niet na en moet één van ons daardoor maatregelen nemen via de rechter of buiten de rechter om? Dan zijn alle kosten hiervan voor rekening van de ander.
- 15.3 Betaalt u of wij het vanuit deze huurovereenkomst of een ander overeengekomen bedrag niet volledig en stipt binnen de afgesproken periode? Dan is die partij vanaf dat moment te laat met betalen en moet deze partij vanaf die dag de wettelijke rente betalen.
- 15.4 Worden er als gevolg van dit artikel door de ene partij incassokosten gemaakt doordat er maatregelen buiten de rechter om worden genomen, de zogeheten buitengerechtelijke incassokosten? De andere partij is na aanmaning een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, waarbij rekening wordt gehouden met artikel 6:96 leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de te betalen incassokosten wordt berekend zoals staat in artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten. Minimaal het daarin opgenomen minimumbedrag van € 40,- moet worden betaald.

## **Artikel 16 Welke overige voorwaarden gelden?**

- 16.1 Is een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar (via de rechter teruggedraaid), dan blijven de overige artikelen gewoon geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan dat wat volgens de wet het dichtste bij komt van wat u en wij afgesproken hebben.
- 16.2 Is of wordt het gebouw of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt, gesplitst in appartementsrechten? Dan gelden voor u ook de regels van de splitsingsakte, statuten en reglementen die horen bij appartementsrechten. De regels uit de splitsingsakte, statuten en reglementen gaan vóór op deze Algemene Huurvoorwaarden als deze regels daarvan afwijken. De splitsingsakte en het modelreglement kunt u inzien op ons kantoor. Ook moet u zich houden aan de besluiten van de Vereniging van Eigenaars. We laten u weten wat de inhoud is van deze besluiten.
- 16.3 U moet zich houden aan wijzigingen in onze manier van werken, op voorwaarde dat deze wijzigingen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en deze Algemene Huurvoorwaarden.
- 16.4 U verklaart dat u gaat wonen in de woning die we aan u verhuren. Verlaat u de woning definitief zonder het nieuwe adres aan ons door te geven? Dan blijft het adres van de woning die u van ons huurt gelden als uw adres waarop we u kunnen bereiken.

## **Artikel 17 Hoe gaan we met uw privacy om?**

- 17.1 U geeft door ondertekening van de huurovereenkomst toestemming aan ons en aan de (mogelijke) beheerder om de persoonsgegevens van u in een bestand als bedoeld in artikel 4 lid 6 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) op te nemen en te gebruiken.

Uitgave: 2025

Domineeskamp 1  
8102 CC Raalte  
Telefoon: 0572-348 348  
[info@sallandwonen.nl](mailto:info@sallandwonen.nl)

**Salland**   
**Wonen**   
buiten gewoon thuis