

# WONEN BIJ **Mijande Wonen**

Algemene huurvoorwaarden

*Snel en gemakkelijk.*

**MIJANDE IS ALTIJD  
IN DE BUURT.**

[mijnmijande.nl](https://mijnmijande.nl)

# Gefeliciteerd met uw nieuwe huis!



## De officiële afspraken

### ALGEMENE HUURVOORWAARDEN BIJ UW HUUROVEREENKOMST

#### WELKOM!

Fijn dat u bij Mijande Wonen een huis huurt!

Wij zorgen samen met alle huurders voor goede huizen en een fijne woonomgeving. In deze algemene huurvoorwaarden leest u wat u van ons kunt verwachten. En wat wij van u verwachten.

## Inhoud

### Over het maken van afspraken

1. Welke afspraken maken we? 5.
2. Met wie maken we deze afspraken? 7.
3. Huurt u het huis samen met anderen? 9.
4. Wat als één van ons zich niet aan de afspraken houdt? 9.

### Over het wonen

5. Hoe ziet uw huis eruit als u de sleutel krijgt? 11.
6. Waarvoor gebruikt u uw huis? 11.
7. Wij onderhouden uw huis goed. 13.
8. U onderhoudt uw huis goed. 15.
9. Wilt u iets veranderen aan uw huis? 17.
10. Hoe zorgen we samen voor een fijne leefomgeving? 19.

### Over de kosten

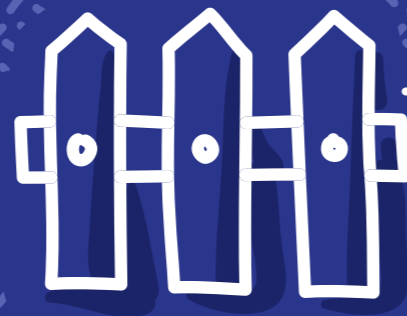
11. De huur betalen 25.
12. De servicekosten 25.
13. Belastingen en andere heffingen 29.
14. Schade 29.

### Over stoppen van de huurovereenkomst

15. Wanneer stopt de huurovereenkomst? 33.
16. Hoe laat u het huis achter als u verhuist? 35.

# Over het maken van afspraken

In de Wet staat:	> Dit zeggen wij:
Het gehuurde	> Uw huis en zaken die daarbij horen. Bijvoorbeeld balkon, tuin en schuur
Verhuurder	> Dat zijn wij: Mijande Wonen
Huurder	> Dat bent u



## AFSPRAAK 1.

# Welke afspraken maken we?

### 1.1

Als u een huis bij ons huurt, dan gaat u akkoord met de afspraken die staan in de volgende documenten:

- **de huurovereenkomst**
- **deze algemene huurvoorwaarden**

### 1.2

Het kan voorkomen dat u in een gebouw met meerdere huizen woont waar ook mensen wonen in een koophuis of een huis van een andere eigenaar dan Mijande Wonen. Dan is er sprake van een **Vereniging van Eigenaren**. Dan gelden er extra afspraken. Die afspraken zijn belangrijker dan de algemene huurvoorwaarden. Het zijn afspraken over voorschriften uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement, de huishoudelijke reglementen en de besluiten van de Vereniging van Eigenaren.

### 1.3

Zijn de afspraken in de **huurovereenkomst** anders dan de afspraken in de **algemene huurvoorwaarden**?

Dan zijn die uit de huurovereenkomst belangrijker.

### 1.4

Als een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden niet (meer) geldig is, blijven de andere afspraken tussen u en ons wel gelden. Voor het deel van de afspraken dat niet (meer) geldig is, maakt u met ons afspraken die zoveel mogelijk lijken op de eerder gemaakte afspraken.

*Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een rechter of de wetgever regels aanpast. Dan passen wij die regels ook aan.*

## MEDEHUURDERSCHAP

Als een huurder gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aangaat, wordt de partner medehuurder. Als een huurder na het sluiten van de huurovereenkomst langer dan 2 jaar samenwoont met een partner en zij samen een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben, kan de huurder bij Mijande Wonen medehuurderschap aanvragen. Als aan gestelde voorwaarden wordt voldaan, krijgen de huurder en medehuurder hiervan bericht. De partner is daarna medehuurder.



## AFSPRAAK 2.

# Met wie maken we deze afspraken?

### 2.1

Alle afspraken maken we met u als huurder. Als 2 mensen samen de **huurovereenkomst** tekenen, noemen wij u samen 'huurder'. U heeft allebei dezelfde rechten en plichten.

### 2.2

Als u in de toekomst een medehuurder krijgt, gaan deze afspraken ook gelden voor uw medehuurder.

### HUURDER

Personen die op de **huurovereenkomst** staan en deze getekend hebben.

### INWONENDE KINDEREN

**Kinderen** zijn geen huurder of medehuurder. Alleen in bijzondere situaties kan medehuurderschap aangevraagd worden.

// **Neem contact op met Mijande Wonen als u medehuurderschap wilt aanvragen.**

## HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID

Hoofdelijke aansprakelijkheid is een juridische term.

Het 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.

### EEN VOORBEELD:

*Er zijn twee huurders van één huis. Eén van de huurders betaalt zijn deel van de huur niet meer. Toch blijft de andere huurder ook verantwoordelijk voor het betalen van de volledige huur. Deze huurder kan dus niet de helft betalen en daarmee voldoen aan de afspraken. Mijande Wonen kan iedereen die het huis huurt in zijn eentje aansprakelijk stellen voor het betalen van de volledige huur.*

### AFSPRAAK 3.

## Huurt u het huis samen met anderen?

#### 3.1

U en uw medehuurder zijn allebei **hoofdelijk aansprakelijk** voor alle afspraken die staan in de huurovereenkomst en deze algemene huurvoorwaarden.

#### 3.2

U en uw medehuurder houden rekening met elkaars **rechten en plichten**.

#### 3.3

Als wij iets doen om afspraken met u na te komen is het voldoende als wij dit doen met één van de huurders van het huis.

// **VOORBEELD:** Wij moeten een vergoeding betalen. Zodra het geld binnen is op de bankrekening van 1 van de (mede)huurders hebben wij voldaan aan onze betalingsverplichting.

### AFSPRAAK 4.

## Wat als één van ons zich niet aan de afspraken houdt?

#### 4.1

Houdt u zich niet aan een afspraak uit deze algemene huurvoorwaarden of de huurovereenkomst? Dan kunnen wij u in sommige gevallen een boete opleggen. In afspraken **6.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.10 en 10.19** kunt u lezen wanneer wij boetes kunnen opleggen.

#### 4.2

Als wij **kosten** moeten maken, omdat u zich niet houdt aan de wet of aan de

afspraken in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden, dan zijn deze kosten voor u.

#### 4.3

**Betaalt** u de huur niet, niet volledig of niet op tijd? Dan schakelen we een deurwaarder in. U betaalt daarvoor incassokosten. De hoogte van dit bedrag hangt af van uw situatie. Kijk hiervoor in artikel 2 van het 'Besluit

vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten'.

#### 4.4

Houden wij ons volgens u niet aan een **afpraak**? Neemt u dan alstublieft zo spoedig mogelijk contact met ons op. Op het moment dat we er samen niet uitkomen, heeft u mogelijkheden om uw klacht voor te leggen aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente, de Huurcommissie of de rechter.

# Over het wonen

## VOORBEELDEN VAN EEN GOEDE HUURDER.

*U beschadigt het huis niet; u zorgt ervoor dat het huis en de tuin of balkon netjes blijven; u meldt aan ons als iets niet goed werkt; u bezorgt geen overlast in de buurt.*



## AFSPRAAK 5.

# Hoe ziet uw huis eruit als u de sleutel krijgt?

### 5.1

U krijgt de **sleutels** van uw huis op de afgesproken datum. Dat is altijd op een werkdag en niet in het weekend of op een feestdag.

### 5.2

Wij zorgen ervoor dat uw huis **netjes, heel en veilig** is en dat alles goed werkt. Behalve als we hierover samen andere afspraken maken.

### 5.3

Samen met u lopen we door alle ruimtes in het huis en maken hier een beschrijving van. Dit heet **de opnamestaat** en is het bewijs hoe wij het huis aan u opleveren. We zetten allebei een handtekening onder de opnamestaat en u krijgt deze. U accepteert het huis zoals in de opnamestaat beschreven is.

### 5.4

U sluit zelf een contract af met **energieleveranciers**.

## AFSPRAAK 6.

# Waarvoor gebruikt u uw huis?

### 6.1

U gebruikt uw huis zoals van een **goede huurder** verwacht mag worden.

• Verhuur het huis en de gemeenschappelijke ruimtes niet aan iemand anders. Dus ook niet via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl)

• Geef het huis en de gemeenschappelijke ruimtes niet aan iemand anders in gebruik.

### 6.2

Uw huis is uw **hoofdverblijf**. U gebruikt het huis voor uzelf en voor de leden van uw huishouden om in te wonen. De gemeenschappelijke ruimtes gebruikt u waarvoor ze bestemd zijn.

**// Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen wij ruimtes die door u samen met andere huurders worden gebruikt. Bijvoorbeeld tuin, hal, trappenhuis en lift.**

#### EEN VOORBEELD:

*In uw huis zijn voldoende slaapkamers voor uw huishouden.  
U wilt graag 1 slaapkamer gebruiken voor uw pedicurepraktijk.  
Dan kunt u hiervoor toestemming aan ons vragen.*



#### EEN VOORBEELD VAN ONREDELIJKE INVESTERING:

*Een raam sluit niet meer goed en is eigenlijk aan vervanging toe. Als wij het plan hebben om binnen een paar jaar alle kozijnen en ramen te vervangen, wordt het raam zo goed mogelijk hersteld en nu niet vervangen.*

#### 6.3

Als u het huis **tijdelijk** door een ander wilt laten bewonen, neem dan contact met ons op. Bijvoorbeeld omdat u voor studie, werk, ziekte of relatie tijdelijk ergens anders moet zijn. Wij kunnen voor bijzondere situaties tijdelijk toestemming geven. Daaraan zijn voorwaarden verbonden die per situatie kunnen verschillen.

#### 6.4

Zonder onze schriftelijke toestemming mag u het huis **niet (gedeeltelijk) verhuren of door een ander laten bewonen**. Doet u dit toch? Dan gelden de volgende regels:

- u krijgt een boete van **€ 2.500**;
- iedere dag dat u de situatie laat voortduren, komt er **€ 25 per dag** bij tot een maximum van **€ 7.500**;
- we kunnen de huurovereenkomst (laten) ontbinden of met u opzeggen;
- we kunnen de rechter toestemming vragen om het huis te ontruimen.

Als wij het idee hebben dat u het huis niet zelf bewoont, of dat u anderen in het huis laat wonen, kunnen wij u vragen om uit te leggen dat uw huis al die tijd uw hoofdverblijf was.

#### 6.5

Gebruik het huis en de gemeenschappelijke ruimtes **niet voor een bedrijf**. Het huis is bedoeld om in te wonen en niet om een bedrijf in te vestigen. Soms is het mogelijk om toestemming te krijgen voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor een heel klein deel van de woning nodig is. Als wij toestemming verlenen, vraagt u ook bij de **gemeente** of er een **vergunning** nodig is.

#### AFSPRAAK 7.

## Wij onderhouden uw huis goed

Reparatie nodig? Meld het dan zo snel mogelijk bij ons via [www.mijnmijande.nl](http://www.mijnmijande.nl) of via **088 807 07 00**.

#### 7.1

Meld **reparaties** zo snel mogelijk aan ons. Wij herstellen of vervangen iets wat stuk is. Dit geldt niet als:

- dit niet mogelijk is. In dat geval zoeken we samen naar een oplossing;
- dit om een onredelijke investering van Mijande Wonen vraagt;
- u dit zelf moet doen volgens de wet, volgens uw huurovereenkomst of volgens deze algemene huurvoorwaarden.

## 7.2

Soms is het nodig om **dringende werkzaamheden** aan uw huis uit te voeren. Zoals bijvoorbeeld het uitvoeren van (noodzakelijk) onderhoud en herstel. We laten u van tevoren weten wanneer werkzaamheden plaatsvinden en wie ze uitvoert. Normaal gesproken voeren we werkzaamheden op werkdagen uit, behalve als het zo dringend is dat het volgens ons direct moet gebeuren.

## 7.3

Als iemand van of namens **Mijande Wonen** bij u komt voor dringende werkzaamheden aan of in uw huis of dat van uw burens, dan laat u deze persoon in uw huis toe om dit uit te kunnen voeren. U kunt altijd aan deze persoon vragen zich te legitimeren met een pasje waarop zijn of haar naam staat, een foto en de naam van het bedrijf waar hij of zij werkt.

## 7.4

Als wij uw huis willen **renoveren** dan bespreken wij dat met u en doen een redelijk voorstel. Dit gebeurt bijvoorbeeld als wij uw huis willen verbeteren of vernieuwen. Daarbij houden wij rekening met uw belangen.

Als er sprake is van een renovatie van meer dan 10 huizen (bouwkundige eenheid), dan geven we aan alle huurders van de **bouwkundige eenheid hetzelfde redelijk voorstel**. Wettelijk wordt er van uitgegaan dat het voorstel redelijk is als minimaal 70% van de huurders hiermee akkoord gaat.

## 7.5

Gaat u niet akkoord met het redelijk voorstel dan kunt u een beslissing aan de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Dit doet u binnen 8 weken nadat wij u schriftelijk hebben gemeld dat minimaal 70% van de huurders akkoord is gegaan.

// *In een redelijk voorstel staat bijvoorbeeld welke verbeteringen wij willen aanbrengen, hoe lang we denken dat de werkzaamheden gaan duren, of u voor de uitvoering van de werkzaamheden moet verhuizen en of de huur verhoogd wordt of niet.*

## 7.6

U heeft **geen recht op vermindering** van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende (onderhouds)werkzaamheden, behalve als we andere afspraken met u hebben gemaakt.

## AFSPRAAK 8.

# U onderhoudt uw huis goed

### 8.1

**U onderhoudt** uw huis zoals van een goede huurder verwacht mag worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat u het huis voldoende verwarmt en ventileert, dat er bedekking op de vloer ligt en dat er gordijnen hangen. Gas, water en licht laat u niet afsluiten.

### 8.2

**Kleine reparaties** aan uw huis voert u zelf en vakkundig uit en betaalt u zelf. U houdt zich daarbij aan de voorschriften van de overheid en van Mijande Wonen. Doet u dit niet – ook niet nadat wij u dit schriftelijk hebben gevraagd – dan laten wij de werkzaamheden op uw kosten uitvoeren. Als u een deel van de kleine reparaties door ons wilt laten uitvoeren kunt u lid worden van **het Onderhoudsabonnement**.

### 8.3

U zorgt samen met de huurders uit uw woonblok of woongebouw voor het **schoonhouden** van de gemeenschappelijke ruimtes zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, opritten, achterpaden, zijpaden en binnenplaatsen, behalve als anders is afgesproken.

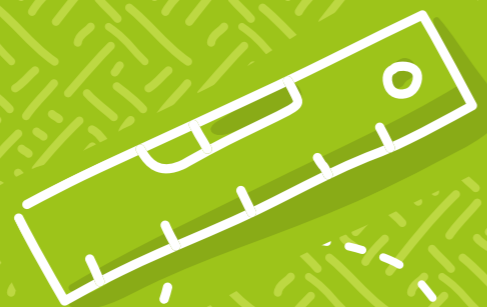
// *In het besluit kleine herstellingen op: [wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01](https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01) leest u welke werkzaamheden u zelf uitvoert. Een deel hiervan kunt u door Mijande Wonen laten uitvoeren als u lid bent van het Onderhoudsabonnement.*

*In het Onderhouds-ABC staan alle werkzaamheden die wij uitvoeren, welke u uitvoert en welke onder het Onderhoudsabonnement vallen. Het Onderhouds-ABC vindt u op onze website.*





Uw huis is uw thuis. Wij begrijpen dat u het huis naar uw eigen smaak wilt inrichten en soms iets wilt veranderen. Voor sommige veranderingen heeft u onze toestemming nodig. Zulke veranderingen noemen wij zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Aanvragen van een ZAV doet u met het aanvraagformulier dat op onze website staat.



## AFSPRAAK 9.

# Wilt u iets veranderen aan uw huis?

### 9.1

Wilt u binnen **iets veranderen** wat u met weinig kosten weer ongedaan kunt maken? Dan heeft u hiervoor geen toestemming nodig. De verandering mag geen gevaar, overlast, schade of hinder voor uw burens, het huis of voor ons opleveren.

### 9.2

Voor **andere veranderingen** in huis heeft u onze schriftelijke toestemming nodig. Bel gerust om te overleggen over uw plannen.

### 9.3

Aan de **buitenkant** van uw huis mag u niets veranderen, behalve als u hiervoor schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen. Neem daarom altijd contact met ons op als u iets aan de buitenkant wilt veranderen.

### 9.4

Alle veranderingen die u aanbrengt, **verwijdert** u als u de huur opzegt. Dit geldt niet als we iets anders schriftelijk met u hebben afgesproken.

### 9.5

Veranderingen die u op uw verzoek met toestemming van Mijande Wonen overneemt van de vorige huurder staan in een **bijlage bij de huurovereenkomst**. Voor deze veranderingen gelden dezelfde regels (9.7, en 9.9 t/m 9.12) als voor veranderingen die u zelf aanbrengt.

### 9.6

Als u toestemming krijgt voor de verandering of een verandering overneemt dan bent en blijft u er **zelf verantwoordelijk** voor.

### 9.7

We kunnen voorwaarden stellen aan onze toestemming. Die kunnen gaan over:

- de materialen die u gebruikt;
- het voorkomen van schade aan de constructie van uw huis of het gebouw;
- bouwtechnische of andere voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- manieren om overlast voor anderen

te voorkomen;

- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- het verwijderen van de verandering als dat nodig is voor onderhoud of renovatie aan uw huis.

### 9.8

Kreeg u geen toestemming voor de verandering(en) of voldoet het niet aan onze voorwaarden? Dan haalt u die op eigen risico direct weg als wij daarom vragen. De kosten hiervoor betaalt u zelf.

### 9.9

U betaalt zelf alle kosten voor de verandering en onderhoud en repareert de verandering(en).

### 9.10

Wij bepalen voor het einde van de huur of u de verandering moet verwijderen of dat het mag blijven - ook als u er geen vergoeding voor krijgt. Daarnaast kunnen we afspreken dat u een verandering niet zelf weg mag halen. We leggen dit schriftelijk vast.

Afspraken over een prettige leefomgeving gelden voor uw huis en voor de ruimtes die u met andere huurders of gebruikers deelt zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, ontmoetingsruimtes, garages, bergingen, galerijen, tuinen, opritten, achterpaden, zijpaden en binnenplaatsen. We kunnen met u en uw burens aanvullende afspraken maken.

#### SAMEN LEVEN MET BUREN

*Het kan zijn dat u soms geluiden hoort van uw burens, bijvoorbeeld het lopen op een trap, doorspoelen van de wc of dichtdoen van een deur. Wij begrijpen dat dit storend kan zijn, maar dit soort geluiden zijn leefgeluiden en geen overlast. Dit soort geluiden horen erbij. Dit geldt bijvoorbeeld ook bij het ruiken van etensluchten van burens. Een ander voorbeeld is dat het kan voorkomen dat u last heeft van veel water in uw tuin of achterpad door stevige regenbuien. Ook daaraan kunnen u of uw burens vaak niet iets doen.*

#### 9.11

Als wij werkzaamheden aan uw huis uitvoeren, moet u de verandering zelf (tijdelijk) verwijderen, opslaan en opnieuw aanbrengen. Dit doet u op eigen risico en voor eigen kosten.

#### 9.12

Als er **schade** ontstaat door de verandering, bent u daarvoor **aansprakelijk**. Ook als anderen dan u, bijvoorbeeld uw bezoek, schade ondervinden door een verandering die u heeft gemaakt, bent u aansprakelijk voor deze schade.

#### AFSPRAAK 10.

## Hoe zorgen we samen voor een prettige leefomgeving?

#### 10.1

Mijande Wonen mag zowel buiten als binnen uw huis **controleren** of u zich aan de afspraken houdt. Een medewerker van Mijande Wonen maakt hiervoor een afspraak met u en kan zich altijd legitimeren door een pasje te laten zien met zijn of haar naam, een foto en de naam van Mijande Wonen.

#### 10.2

U mag geen overlast hebben van anderen. En anderen mogen geen last hebben van u, uw huisgenoten, huisdieren en bezoekers in of rondom uw huis of in de gemeenschappelijke ruimtes. Voorbeelden van overlast zijn harde geluiden, stank, vuil, gedrag dat

voor (een gevoel van) onveiligheid zorgt, overlast door drankgebruik, drugsgebruik, lachgas, inbreuk op de privacy van omwonenden of ander wangedrag.

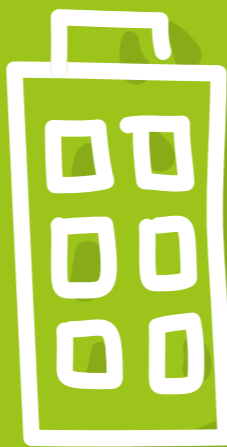
**Ervaart u overlast?** Praat erover met uw burens. Komt u er samen niet uit? Bel dan Mijande Wonen. Meestal lost de overlast zich op door met elkaar in gesprek te gaan. In sommige gevallen kunnen wij (als er genoeg bewijs voor overlast is) **juridische maatregelen** nemen. In het uiterste geval kunnen we de rechter vragen of wij het huis van de huurder, die overlast geeft, mogen ontruimen en/of de huurovereenkomst door de rechter (laten) stoppen.

#### 10.3

**Open haarden** en **kachels** zoals allesbranders, brandtonnen, pelletkachels, kolen- en houtkachels, zowel in als om het huis mogen niet.

**// Maakt u zich echt zorgen over uw burens of voelt u zich onveilig? Bel dan de politie.**

Vooraf bij appartementen is de kans groot dat burens last van elkaar kunnen hebben bij bijvoorbeeld lopen met schoenen aan en het schuiven met stoelen. Daarom is het belangrijk dat u vloerbedekking (en onder-vloeren) legt die voldoende geluiddempend is. Let daarop bij het kopen van vloeren. Wij volgen de eis van de Nederlandse Stichting Geluidshinder (NSG). Dit is de NSG-eis van 10dB (decibel). Op de verpakking leest u hier meer over en anders kan de verkoper u informeren. Twijfelt u? Neem dan contact met ons op.



#### 10.4

In een appartement legt u bedekking van de vloer die voldoende **geluiddempend** is.

- Bij klachten over geluid kunt u bewijzen dat uw bedekking van de vloer voldoende geluiddempend is.

#### 10.5

Voor u, uw burens en onze veiligheid staan wij strafbare feiten niet toe in en rondom onze huizen. Explosief materiaal, zoals lachgas en vuurwerk, in uw huis, agressief fysiek of verbaal gedrag zijn hier voorbeelden van. Dit staan we niet toe. In sommige gevallen laten wij zo snel mogelijk de huurovereenkomst beëindigen, of starten we een kortgedingprocedure waarin wij toestemming vragen om de huurder te mogen ontruimen. Als er explosief materiaal in uw huis wordt gevonden, krijgt u een boete van **€ 500** en vergoedt u alle door Mijande Wonen gemaakte onkosten die zijn ontstaan omdat u zich niet aan deze afspraken heeft gehouden.

#### 10.6

We zijn heel streng bij het overtreden van de **Opiumwet**, ook als dit nog niet tot overlast heeft geleid. Verboden is onder andere het gebruiken, het maken van of het handelen in drugs, het kweken van hennep en het bezit

van materialen waarmee drugs gekweekt, bewerkt of gemaakt kunnen worden. Houdt u hier zich niet aan, dan krijgt u een boete van **€ 2.500** en vergoedt u alle door Mijande Wonen gemaakte onkosten die zijn ontstaan omdat u zich niet aan deze afspraken heeft gehouden. Bij **overtreding van de Opiumwet** laten wij zo snel mogelijk de huurovereenkomst stoppen. Of we starten via de rechter een kortgedingprocedure waarin wij toestemming vragen om het huis te mogen ontruimen. Ook doen wij altijd **aangifte bij de politie**.

Onder drugs verstaan wij onder meer: **wiet, amfetamine, cannabis, GHB, Extasy, LSD en heroïne**.

#### 10.7

Het is verboden om in uw huis tegen betaling seks te hebben. Houdt u hier zich niet aan, dan krijgt u een boete van **€ 2.500** en vergoedt u alle door Mijande Wonen gemaakte onkosten die zijn ontstaan omdat u zich niet aan

deze afspraak heeft gehouden. Ook laten wij zo snel mogelijk de **huurovereenkomst stoppen**. Of we starten via de rechter een **kortgedingprocedure** waarin wij toestemming vragen om het huis te mogen ontruimen.

#### 10.8

Houd de ruimte rondom uw huis (samen) **netjes en veilig**. Dit geldt ook voor buitenruimtes die u deelt met uw burens zoals achterpaden, zijpaden, toegangspaden en erfscheiding. Maar ook voor uw eigen buitenruimte zoals tuin, erf, oprit, terras, balkon, afscheiding of andere (gehuurde) buitenruimte(s).

#### 10.9

Zorg dat uw burens en gebruikers van aangrenzende gemeenschappelijke paden of stoepen geen last hebben van bijvoorbeeld uw **afval, afvalcontainers en uw beplanting**.

#### 10.10

Als u zich, na een waarschuwing van Mijande Wonen, niet houdt aan de afspraken uit **10.8** en **10.9** kunnen wij u een boete opleggen van maximaal **€150** per overtreding.

Groen in uw tuin zorgt voor meer verkoeling in de zomer. Het kan zo een aantal graden koeler aanvoelen. Daarnaast zorgt groen in de tuin er ook voor dat (regen)water beter wegzakt. Voldoende gras en planten in de tuin verkleinen de kans op overstromingen.

Het is toegestaan om vogels, bijvoorbeeld een parkiet, te houden. Als u in de tuin een duivenhok of volièr wilt bouwen, dan is dit een verandering waarvoor u toestemming nodig heeft van Mijande Wonen. Neemt u dan contact met ons op. Belangrijke voorwaarde voor toestemming is dat deze vogels geen overlast veroorzaken voor de burens. Ook zorgt u ervoor dat er geen ongedierte, zoals ratten en muizen, worden aangetrokken door voerresten van de vogels.

#### 10.11

U gebruikt uw voor-, zij- en achtertuin als **sier- of moestuin**. U parkeert geen auto's in uw voortuin.

#### 10.12

U zorgt ervoor dat uw **tuin** er **verzorgd** uitziet. Plant geen bomen, struiken of andere planten die andere mensen overlast kunnen geven of die het huis beschadigen.

#### 10.13

U onderhoudt **bomen, struiken of andere planten** goed door ze onder andere regelmatig te snoeien. Wij mogen tussentijds of bij het einde van de huurovereenkomst de bomen die u heeft geplant of hoog opschietende planten op uw kosten laten verwijderen als u dit zelf niet doet. U mag uw tuin niet als opslag- of parkeerplaats gebruiken.

#### 10.14

**Boerderijdieren** zoals bijvoorbeeld schapen, geiten, hanen, varkens en paarden horen thuis op een boerderij. Daarom is het houden, fokken en verzorgen ervan in of rondom uw huis niet toegestaan.

#### 10.15

U houdt de gemeenschappelijke ruimtes schoon en opgeruimd. Dat doet u samen met uw burens die de ruimtes ook gebruiken. Gebeurt dit niet, ook niet nadat we u dat schriftelijk hebben gevraagd? Dan vragen wij een schoonmaakbedrijf alles schoon te maken. De kosten daarvan zijn voor rekening van u en uw burens (medegebruikers).

#### 10.16

U onderhoudt uw **tuin of balkon** zelf. De buitenruimte ziet er verzorgd uit en levert geen gevaar op voor uzelf of voor anderen. Dit naar oordeel van Mijande Wonen.

#### 10.17

Voor uw eigen veiligheid en de veiligheid van uw burens mag u de **buitenruimtes** en **gemeenschappelijke ruimtes** niet gebruiken als opslag of stalling voor:

- voer- of vaertuigen, caravans of aanhangwagens;
- handelswaren;
- (grof) afval;
- gevaarlijke of milieubelastende zaken;
- en andere zaken die hierop lijken.

#### 10.18

U mag in de gemeenschappelijke ruimtes geen spullen laten staan waardoor uw medebewoners niet kunnen vluchten (bij onverwachte noodsituaties) of die voor (brand) gevaar kunnen zorgen. Denk aan **tafels, stoelen, fietsen, rollators, scootmobiel, kindercar's of fitness apparaten**.

#### 10.19

Gebruikt u de buitenruimtes of gemeenschappelijke binnenruimtes hier toch voor? Dan laten wij deze zaken op uw kosten verwijderen. Als u zich, na een waarschuwing van Mijande Wonen, niet houdt aan deze afspraken kunnen wij u een boete opleggen van maximaal **€150 per overtreding**.

#### 10.20

U hangt zelf nergens **(nep)camera's** aan de buitenkant van het huis of het wooncomplex. U plaatst geen **zendmasten**.

# Over de kosten

Soms betaalt u naast de huur ook nog andere kosten aan Mijande Wonen. Dat zijn servicekosten voor de diensten die we leveren. Zoals het schoonmaken van ramen en gemeenschappelijke ruimtes of tuinonderhoud. Hiervoor gelden verschillende regels.



## AFSPRAAK 11.

### De huur betalen

#### 11.1

U betaalt **voor of op de eerste dag van iedere maand**:

- de huur;
- de servicekosten;
- andere afgesproken bedragen.

#### 11.2

U betaalt via een **automatische incasso**.

Als u dit niet kunt, neem dan contact met ons op.

#### 11.3

U moet de huur altijd **volledig betalen**. Alleen in de volgende situatie mag u de huur inhouden.

U heeft Mijande Wonen laten weten dat er iets stuk is in het huis; en

- het onderdeel dat stuk is, is geen kleine reparatie die u zelf moet doen, maar moet door Mijande Wonen worden hersteld; en
- Mijande Wonen heeft de reparatie

niet binnen een redelijke termijn verricht; en

- u heeft zelf kosten gemaakt voor de reparatie.

Als van deze situatie sprake is mag u de redelijke kosten die u voor de reparatie heeft gemaakt inhouden op de huur.

Als u dit gaat doen, neem dan wel eerst contact met ons op.

// *Het kan gebeuren dat u in een situatie komt dat het moeilijk is om de huur te betalen. Wij denken graag met u mee om deze situatie niet nog lastiger voor u te maken. Neem gerust contact met ons op zodat we uw situatie samen bespreken en samen kunnen zoeken naar mogelijkheden.*

## AFSPRAAK 12.

### De servicekosten

#### 12.1

U betaalt iedere maand een bedrag voor de **servicekosten** en/of voor verwarming, water, licht waarvoor u geen eigen meter heeft. Dit bedrag is meestal een voorschot. U kunt dus te

veel of te weinig betalen. Daarom krijgt u ieder jaar, binnen de wettelijke termijn, een overzicht van de werkelijke kosten. En het verschil betaalt u bij of krijgt u terug.

#### 12.2

Wij bepalen het **voorschotbedrag** op basis van uw jaaroverzicht. Is uw voorschot te laag of te hoog? Dan kunnen we het voorschotbedrag aanpassen. Het nieuwe bedrag gaat



#### VOORBEELD VAN EEN NIEUWE DIENST

*In een woongebouw wordt het trappenhuis niet schoongemaakt. Er is geen schoonmaakdienst en de huurders betalen hiervoor dus ook geen servicekosten. Het trappenhuis ziet er vies uit. Dan kunnen we in overleg met huurders besluiten om wel een schoonmaakdienst te laten komen. Daar zijn dan kosten aan verbonden voor de huurders.*

dan in op de 1e van de maand nadat u het jaaroverzicht heeft gehad.

#### 12.3

**Servicekosten** kunnen lager of hoger worden als prijzen wijzigen. Dat kan ook als de berekening van het voorschotbedrag verandert. U bent verplicht om dit nieuwe bedrag aan servicekosten te betalen. Als u het daar niet mee eens bent, kunt u het voorschotbedrag voorleggen aan de Huurcommissie.

#### 12.4

Als u deelneemt aan het **glas-, riool, of dakgotenfonds** betaalt u een vast bedrag per maand. Met elk fonds bouwen we samen met alle deelnemers een spaarpotje op. Hiermee betalen we de werkzaamheden waarvoor het fonds is opgericht. Deze bedragen verrekenen we niet per jaar. Wel stellen we jaarlijks het tarief opnieuw vast. In het **onderhouds-ABC** staat welke werkzaamheden onder welk fonds vallen.

#### 12.5

Als u lid bent van het **Onderhouds-abonnement** betaalt u een vast bedrag per maand. De voorwaarden die bij het abonnement horen vindt u op [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl) en staan op het aanmeldformulier. Bij het aangaan van het abonnement krijgt u de voorwaarden die hiervoor gelden.

#### 12.6

Wij kunnen diensten wijzigen of een nieuwe dienst leveren. Als het gaat om diensten die we alleen kunnen leveren voor een aantal huurders samen vragen wij deze huurders vooraf of zij instemmen met de wijziging of de nieuwe dienst. Als het nodig is overleggen wij ook met de Huurdersraad en/of bewonerscommissie. Wettelijk is bepaald dat het voorstel redelijk is als minimaal 70% van de huurders hiermee akkoord gaat en dan geldt het voor alle huurders. Is minder dan het wettelijke percentage van de huurders akkoord, dan kunnen we een dienst toch wijzigen als:

- het belang daarvan voor Mijande Wonen zo groot is dat een weigering niet redelijk is. Mijande Wonen let daarbij op de belangen van alle betrokken partijen, en

- Mijande Wonen heeft u op tijd geïnformeerd over de wijzigingen en heeft overlegd met u en eventueel met de bewonerscommissie en de Huurdersraad.

#### 12.7

Gaat u niet akkoord met het redelijk voorstel dan kunt u een beslissing aan de rechter vragen. Dit doet u binnen 8 weken nadat wij schriftelijk hebben gemeld dat minimaal 70% van de huurders akkoord is gegaan.

#### 12.8

In sommige woongebouwen neemt Mijande Wonen de **meterstanden** op. Als iemand van of namens Mijande Wonen langskomt om de meterstanden te controleren, dan laat u deze persoon binnen in uw huis. U kunt altijd aan deze persoon vragen zich te legitimeren door een pasje te laten zien met zijn of haar naam en foto en de naam van het bedrijf waar wordt gewerkt.

#### AFSPRAAK 13.

## Belastingen en andere heffingen

### 13.1

Als u in een huis woont, bent u ook **verplicht** om allerlei **belastingen of andere kosten** te betalen. Meestal krijgt u de rekening direct van de organisatie, bijvoorbeeld de gemeente. U betaalt dan aan die organisatie. Soms stuurt de organisatie de rekening aan Mijande Wonen. Wij betalen dan de rekening. Daarna vragen wij u om de rekening aan Mijande Wonen te

betalen. U betaalt het bedrag dan zo snel mogelijk aan ons terug.

#### **Het gaat om de volgende zaken:**

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor het gebruik van het huis en het medegebruik van gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiverings-

kosten afvalwater en aanslagen, of heffingen op grond van enige andere milieuwet, en de rioolheffing;

- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies voor het huis en/of voor zaken van u als huurder.

#### AFSPRAAK 14.

## Schade

### 14.1

U zorgt ervoor dat er geen **schade** ontstaat aan uw huis. U neemt maatregelen tegen brand, storm, water en vorst. Schade, dreiging van schade of gebreken in het huis meldt u direct aan ons. Neemt u geen maatregelen? Of meldt u schade te laat of helemaal niet? Dan bent u aansprakelijk voor de schade aan uw huis en aan eigendommen van anderen.

### 14.2

U bent **aansprakelijk** voor schade, als u een afspraak uit de huurovereenkomst of deze algemene huurvoorwaarden niet nakomt. Wij gaan er vanuit dat alle schade aan uw huis daardoor is veroorzaakt, zowel binnen als buiten. Brand is hierop een uitzondering.

### 14.3

U bent **aansprakelijk** voor schade die u zelf heeft veroorzaakt of door uw huisgenoten of anderen die met uw toestemming in uw huis zijn.

#### VOORBEELD

*U heeft een lekkage in uw huis die u niet zelf veroorzaakte. U meldt dit bij ons en wij repareren de lekkage zo snel mogelijk. Door de lekkage kan het zijn dat u vochtplekken aan uw behang of plafond krijgt en u daarom opnieuw moet behangen of verven. Dit wordt ook wel vervolgschade genoemd. Hiervoor zijn wij meestal niet aansprakelijk. Als wij niet reageren op uw melding van de lekkage, kunt u ons wel aansprakelijk stellen voor de vervolgschade.*

#### 14.4

Wij zijn niet aansprakelijk voor de schade die u lijdt door:

- storm;
- vorst;
- extreme hitte;
- blikseminslag;
- ernstige sneeuwval;
- overstromingen;
- stijging of daling van het grondwaterpeil;
- gewapende conflicten, burgeroorlogen;
- opstanden, onlusten en andere calamiteiten;
- epidemieën, virussen of andere volksbedreigende ziekten.

#### 14.5

Wij zijn meestal niet aansprakelijk voor schade aan inboedel die u heeft door gebreken aan uw huis. De kosten om deze schade te herstellen betaalt u zelf. Hiervoor kunt u ook terecht bij uw inboedelverzekering. Soms zijn wij wel verantwoordelijk voor vervolgschade. Bijvoorbeeld als het gebrek er al was voordat u de huurovereenkomst ondertekende en dit gebrek bij ons bekend was. Ook als wij het gebrek veroorzaken, kunnen wij verantwoordelijk zijn voor de gevolgschade.

#### HIERVOOR KUNT U ZICHZELF VERZEKEREN.

*Een inboedelverzekering vergoedt schade aan spullen in het huis. Bijvoorbeeld als er schade ontstaat aan uw meubels of behang door een lekkage, diefstal, brand of inbraak. Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt schade die u, uw huisgenoten of huisdieren per ongeluk bij anderen veroorzaken. Als u per ongeluk schade veroorzaakt aan uw huis wordt dit in veel gevallen vergoed. Hierbij kunt u denken aan lekkage die in uw huis ontstaat waardoor uw burens schade oplopen. Voor de kosten hiervan kunt u terecht bij de aansprakelijkheidsverzekering. Wat uw verzekeraar precies vergoedt hangt af van de polisvoorwaarden.*



# Over stoppen van de huurovereenkomst

## WAT TE DOEN ALS DE LAATSTE HUURDER OVERLEDEN IS?

Als de huurder overlijdt en er geen medehuurders zijn, dan stopt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder. Als zich binnen deze twee maanden geen erfgenamen melden, of de erfgenamen de erfenis verwerpen, dan mag Mijande Wonen samen met een deurwaarder bij het huis naar binnen gaan en de spullen weghalen. Mijande Wonen zal spullen die duidelijk een emotionele of financiële waarde hebben bewaren en de andere spullen laten afvoeren. In het geval dat er nog inwonende kinderen in het huis wonen, neem dan contact met ons op.

## AFSPRAAK 15.

# Wanneer stopt de huurovereenkomst?

### 15.1

U kunt de huur **zelf opzeggen** op iedere dag van de maand. Opzeggen doet u via [www.mijnmijande.nl](http://www.mijnmijande.nl) of door ons een e-mail of brief te sturen. U kunt ook tijdens kantooruren op ons kantoor komen.

### 15.2

De opzegging is **definitief** als u van ons een brief of e-mail krijgt waarin wij de opzegging bevestigen. Daarin staat ook de datum van de laatste huurdag.

*Als u geen bevestiging ontvangt, dan hebben wij uw opzegging niet ontvangen. Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op.*

### 15.3

U heeft een **opzegtermijn** van een maand. Zegt u de huur in het weekend of op een wettelijke feestdag op? Dan gaat de opzegging op de eerstvolgende werkdag in.

### // Zijn er meerdere huurders? Denk dan hieraan:

- **Huurders kunnen de huur samen opzeggen. Dan verlaat iedereen het huis op hetzelfde moment.**
- **Wilt u of één van de andere huurders de huur opzeggen? Dan verlaat u of een andere huurder de woning. De huurder die vertrekt zegt de huur op. Als de huurder die achterblijft daarmee instemt, loopt voor deze huurder de huurovereenkomst door.**
- **Moet u of één van de andere huurders het huis verlaten? Bijvoorbeeld door een echtscheiding of bij het einde van een geregistreerd partnerschap? Als u het besluit hierover van de rechter heeft ontvangen, laat u het ons zo snel mogelijk weten. Tot die tijd bent u met uw partner verplicht de afspraken uit de huurovereenkomst na te komen en bijvoorbeeld gewoon de huur te betalen.**
- **Als u of een andere huurder vertrekt, blijft de huurprijs hetzelfde. De andere huurder blijft dus de volledige huur en eventuele andere afgesproken bedragen betalen.**

### 15.4

Wij mogen de huur alleen opzeggen in heel bijzondere situaties. Deze staan genoemd in het **Burgerlijk Wetboek**. U kunt hierbij denken aan huurschulden, renovatie die niet kan plaatsvinden als u in het huis woont, of het veroorzaken van woonoverlast.

### De opzegtermijn is minimaal 3 maanden.

Bij deze opzegtermijn komt nog één maand extra - tot maximaal 6 maanden - voor elk jaar dat u onafgebroken in uw huis heeft gewoond. Als u het niet eens bent met de huuropzegging, dan kunnen wij de rechter vragen om de huur te stoppen.



## AFSPRAAK 16.

# Hoe laat u het huis achter als u verhuist?

### 16.1

U laat het huis - naar het oordeel van Mijande Wonen - **leeg, schoon en netjes** achter. De buitenruimtes, bijvoorbeeld tuin en balkon, zien er verzorgd uit. Het huis is in dezelfde staat zoals u het huis kreeg toen u het ging huren. Uitzonderingen hierop zijn zelf aangebrachte voorzieningen waarvoor wij toestemming gaven en waarbij we afspraken dat deze aan het eind van de huurperiode mogen blijven. Normale slijtage rekenen we niet mee. Nadat wij de huuropzegging hebben ontvangen, maken wij een afspraak met u voor een voorcontrole. Tijdens dit bezoek spreken wij af hoe u de woning oplevert.

### 16.2

U geeft nieuwe huurders of kopers de kans om uw huis van binnen te bekijken.

### 16.3

Uiterlijk op de laatste huurdag geeft u ons alle **sleutels** terug.

### 16.4

Als de woning weer **verhuurd** wordt, ontvangt u bij de **voorcontrole** een **overnameformulier**. Spullen die u aanbiedt en door de nieuwe huurder worden overgenomen, zet u op dit formulier. Het overnameformulier wordt door u en de nieuwe huurder ondertekend. Mijande Wonen is hierbij geen partij.

### 16.5

Als de woning **verkocht** wordt, ontvangt u bij de **voorcontrole** een **afstandsverklaring**. Samen spreken wij af welke zaken in de woning achter mogen blijven.

### 16.6

Als na het stoppen van de huurovereenkomst nog spullen in het huis zijn, die niet overgenomen zijn, halen wij die spullen weg op uw kosten. We bewaren uw spullen niet en u krijgt geen vergoeding.

### 16.7

Alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die we met u afspraken bij de voorcontrole, zijn op de laatste huurdag gedaan. Ook de veranderingen die u moest verwijderen, zijn dan weg. Als het huis op deze punten niet voldoet, dan regelen wij dit op uw kosten. Bij de voorcontrole zijn deze kosten vastgelegd en door u voor akkoord getekend.

**Tot  
slot...**

*...wensen wij u  
veel woonplezier toe.*

*Heeft u vragen?*

U vindt veel informatie op onze website [www.mijande.nl](http://www.mijande.nl).

Ook kunt u ons bellen op **088 807 07 00**.

**MIJANDE IS ALTIJD  
IN DE BUURT.**

[mijnmijande.nl](http://mijnmijande.nl)



*“Veel woonplezier  
in uw nieuwe huis!”*