# Algemene huurvoorwaarden en informatie

Informatie van Triada
bij uw nieuwe huurcontract

triada

# Welkom in uw nieuwe woning!

U hebt zojuist de sleutels gekregen van uw nieuwe woning. We wensen u een heel fijne woonperiode!

In dit boekje vindt u de Algemene Huurvoorwaarden. Ook leest u alles over uw huur en hoe u zaken met ons regelt. Het gaat over uw en onze plichten. Belangrijk om te weten nu u de woning betrekt. Als u toch nog vragen hebt, kunt u natuurlijk altijd bij ons terecht.

November 2025

triada

# Inhoud


1 Algemene informatie 4

1.1 Uw verhuizing 5
Checklist 5
Contact met Triada 6

1.2 Huur betalen 7
Huur en servicekosten 7
Hoe betaalt u de huur 7
Te laat met uw huur 7
De jaarlijkse huurverhoging 8
Huurtoeslag 8
Wat zit er in de servicekosten 8

1.3 Onderhoud en reparaties 9
Wat we niet doen 9
Speciaal onderhoud 9
Reparatie advies 10
Servicefonds 10

1.4 Wonen 13
Prettig wonen 13
Veilig wonen 13
Gezond wonen 14
Regels voor tuinen 15
Regels voor harde vloerbedekking 17
Wat doet u met uw afval 19

Verhuizen 20
1.5 Verhuizen 20
Woningruil 20

2 Algemene huurvoorwaarden 21
3 Voorwaarden voor zonnepanelen 35
4 Uw rechten en plichten 37

# Algemene informatie

triada

# Uw verhuizing

## Checklist verhuizing

U krijgt het nu druk met de voorbereidingen voor uw verhuizing. Deze checklist kan u daarbij helpen.

### Controleer uw woning

Wij leveren de woning heel en veilig aan u op. Daar mag u van uitgaan. Is er iets toch niet in orde? Geef dit dan aan ons door. Triada zorgt dan dat dit alsnog in orde komt. Wij adviseren u om dit snel te doen. Ga hiervoor naar www.triada.nl/reparatieverzoek. Wanneer er later schade ontstaat, kan het zijn dat u zelf verantwoordelijk bent voor herstel.

### Geef meterstanden door en meld u aan

- Water: aan het waterbedrijf Vitens via www.vitens.nl
- Gas en elektra: aan de energie-maatschappij van uw keuze.

### Geef direct uw nieuwe adres door

Geef direct uw nieuwe adres door aan de gemeente waar u gaat wonen. U bent verplicht dit binnen 5 dagen na uw verhuizing te doen. Dit is ook belangrijk voor huurtoeslag.

### Kijk of de milieupas in uw woning ligt

U hebt deze nodig voor de ondergrondse containers. De pas is ook nodig voor het wegbrengen van afval naar het milieustation. De milieupas gaat het doen nadat u uw adreswijziging aan de gemeente hebt doorgegeven.

De milieupas is van ROVA of Circulus. Als er geen pas ligt, neem dan contact op met www.rova.nl of www.circulus-berkel.nl voor een nieuwe pas. De adressen vindt u in onze flyer 'Afvalwijzer'. Kijk voor meer informatie op de website van uw gemeente.

### Regel zaken rond huurtoeslag

Wilt u huurtoeslag aanvragen of de wijzigingen doorgeven? Dat doet u bij www.belastingdienst.nl/toeslagen. De belastingdienst keert alleen huurtoeslag uit per hele kalendermaand en kijkt naar de datum waarop u uw nieuwe adres hebt doorgegeven aan de gemeente.

### Verzeker uw spullen tegen schade

Hebt u schade aan uw spullen in uw huis, bijvoorbeeld door een lekkage? Dan hebt u daarvoor uw eigen verzekering nodig. U kunt daarvoor een inboedelverzekering afsluiten.

### Tip: opnieuw inschrijven

Nu u een woning hebt gevonden, staat u niet meer als woningzoekende bij ons ingeschreven. Zodra u zich opnieuw wilt inschrijven, kan dat op Natuurlijkhuren.nl.

### Hebt u nog vragen?

U mag altijd met ons contact opnemen. Wij helpen u graag en wensen u veel woonplezier.

www.triada.nl
welkom@triada.nl
**Of bel ons:** (0578) 67 66 66

# Contact met Triada

## Website
www.triada.nl

## Telefoon
(0578) 67 66 66

## E-mail
welkom@triada.nl
Of gebruik het contactformulier op de website. Dan kunnen wij u nog beter helpen.

## Reparaties doorgeven
24 uur per dag, 7 dagen per week
via www.triada.nl/reparatieverzoek
of 0578-67 66 66

## Wij zijn open op afspraak
Belt u ons voor een afspraak. U kunt ons bellen tussen 8 en 16 uur (op vrijdag tot 12 uur).

## Postadres
Postbus 56, 8180 AB Heerde

## Kantoor
Eperweg 61, 8181 EV Heerde

## Volg ons
www.facebook.com/woonstichtingtriada
www.twitter.com/triadaverhuurt
www.instagram.com/triadaverhuurt

## MijnTriada
Op MijnTriada kunt u ook als huurder veel dingen zelf direct regelen:
www.triada.nl/mijn-triada

## De nieuwste informatie en woningen
Nieuws en de woningen die te huur zijn, vindt u op onze website www.triada.nl. Triada verkoopt ook woningen. Via onze website kunt u vinden waar deze woningen te koop staan.

## Storing of schade doorgeven
**Glasschade, kapotte ruit**
Glascombinatie Nederland
0800-022 4410

**Verstopping riool**
RRS
0800-099 1313

**Storing aan verwarming/warm water of mechanische ventilatie**
Energiewacht Groep
088-555 30 00

**Rookmelder in storing**
Triada
0578-676666

**Alle overige zaken en bij spoed 24/7**
Triada
0578-676666

## Contactgegevens van uw gemeente
**Gemeente Epe**
www.epe.nl
Markt 14
8161 CL Epe
Telefoon 14 05 78
gemeente.epe@epe.nl

**Gemeente Hattem**
www.hattem.nl
Markt 1
8051 EZ Hattem
038-443 16 16
gemeente@hattem.nl

**Gemeente Heerde**
www.heerde.nl
Marktstraat 1
8181 JE Heerde
0578-69 94 94
gemeente@heerde.nl

# Huur betalen

## Huur en servicekosten

### Hoe is mijn huur opgebouwd?

De totale huur die u aan ons betaalt, bestaat uit twee onderdelen:

**Netto huur**
**+ Servicekosten**
**= Totale huurprijs**

### Netto huur of kale huur

De netto of kale huur is de huur die u betaalt voor het gebruik van de woning (en buiten-ruimten als die er zijn). Wij berekenen de netto huur aan de hand van punten. Een woning krijgt punten voor bijvoorbeeld de oppervlakte van kamers, soort verwarming, energielabel etc. Dit heet het woningwaarderingsstelsel. Bij elk puntenaantal hoort een wettelijk maximale huurprijs.

### Servicekosten

De servicekosten zijn alle kosten die de huurder betaalt naast de kale huur. Bijvoorbeeld schoonmaakkosten voor een trappenhuis, kosten voor de lift, het glasfonds en onderhoud van een gemeenschappelijke tuin. Waar het in uw geval precies om gaat, staat in uw huurcontract.

## Hoe betaalt u de huur

De huur betaalt u vooruit op elke eerste dag van de maand. U kunt het bedrag op de volgende manieren betalen:

### Automatische incasso

Dit is veruit de gemakkelijkste manier. De huur wordt automatisch van uw bankrekening afgeschreven. Dit kan aan het begin van iedere maand gebeuren. Of als u wilt op de 26e van de maand ervoor. Wilt u dat zo regelen? Dat kan via MijnTriada:

Stap 1. Inloggen in MijnTriada
Stap 2. Op de startpagina van MijnTriada naar Automatische betaling
Stap 3. Formulier invullen
Stap 4. Versturen.

De automatische incasso stopzetten? Ook dat kunt u doen via MijnTriada. De voordelen van automatisch betalen zijn:

- u vergeet niet te betalen
- u betaalt op tijd
- u betaalt altijd automatisch het goede bedrag, ook na een huurverhoging of een andere aanpassing van uw huur.

### De bank opdracht geven

U kunt ook uw bank opdracht geven om iedere maand op tijd de huur naar Triada over te maken. Hierbij moet u zelf veranderingen in het huurbedrag aan de bank doorgeven. Bijvoorbeeld voor de huurverhoging op 1 juli of als er in de huurtoeslag iets verandert.

## Te laat met uw huur?

Neem dan contact met ons op!

### Betalingsregeling

**Loopt u achter met een betaling? En kunt u niet snel genoeg betalen? Dan kunt u met ons een betalingsregeling afspreken. Dit kost niks. U kunt rekenen op ons begrip en onze ondersteuning. Wacht dus niet tot het niet meer gaat, maar neem tijdig contact met ons op. De afspraken die we met u maken zetten we in een brief, zodat u precies weet waar u aan toe bent. Bel met 0578-676666.**

## Hulp krijgen

Komt u er zelf niet uit? Of wilt u dat iemand even met u meekijkt? Op onze website vindt u meer informatie en telefoonnummers. U kunt ons ook bellen.

## Aanmaning

Als u de huur helemaal niet betaalt, dan ontvangt u na de eerste herinneringsbrief een aanmaning. Hierin staat dat u nog 14 dagen de tijd hebt om te betalen. Doet u dat niet, dan schakelen wij een deurwaarder in. Deze stuurt u een brief waarin staat wat u wanneer moet betalen. Er komen dan extra kosten voor u bij.

## Deurwaarder

Betaalt u ook de deurwaarder niet? Dan kan dat uiteindelijk leiden tot beslaglegging op uw inkomen en spullen. In het uiterste geval zeggen wij de huurovereenkomst op en gaan we over tot huisuitzetting. Laat het niet zo ver komen. Neem op tijd contact met ons op voor een betalingsregeling.

## Kom in actie!

Dus loopt u achter met huur betalen? Laat het niet te ver komen en kom in actie!

## Hoe werkt de jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt ieder jaar de grenzen vast voor de huurverhoging. Wij passen de huurprijzen ieder jaar per 1 juli aan. U ontvangt voor 1 mei een brief over uw huurverhoging. U kunt daarna als u wilt voor 1 juli bezwaar maken bij Triada.

Elk jaar vraagt Triada aan de Huurdersraad advies over de huurverhoging.

## Huurtoeslag

Huurtoeslag is er voor huurders die een te hoge huur hebben bij hun inkomen. Wilt u huurtoeslag? Die kunt u aanvragen bij de belastingdienst. Of u die krijgt, heeft te maken met:

- de hoogte van uw huur,
- het inkomen van u en uw gezinsleden,
- uw gezinssamenstelling,
- uw leeftijd
- en uw eigen vermogen (spaargeld e.d.).

## Belastingtelefoon en website

**Kijk op www.belastingdienst.nl of bel de Belastingtelefoon: 0800-0543.**

Huurtoeslag vraagt u zelf aan bij de Belastingdienst. Wilt u toch graag wat hulp van ons? Bel ons dan voor een afspraak met een van onze verhuurconsulenten.

## Zelf doorgeven als u verhuist!

Krijgt u nu huurtoeslag en u wilt die ook voor uw nieuwe woning? Geef dan zelf uw nieuwe adres zo snel mogelijk door aan de Belastingdienst. Als u dit niet doet, krijgt u geen huurtoeslag meer. Alleen een adreswijziging doorgeven aan de gemeente is dus niet genoeg!

# Onderhoud en reparaties

## Onderhoud en reparaties

Een deel van het onderhoud aan uw woning komt voor uw rekening (de huurder). En een deel komt voor onze rekening (Triada, de verhuurder). Dat is wettelijk geregeld.
U kunt bij Triada een deel van het huurders-onderhoud verzekeren. Daarvoor kunt u lid worden van het servicefonds van Triada. Meer informatie hierover vindt u onder het kopje 'Servicefonds'.

Als u een reparatie aanvraagt op www.triada.nl/reparatieverzoek kunt u lid worden van het servicefonds.

Wie is verantwoordelijk voor wat? Wanneer u een woning huurt, zorgt Triada ervoor dat de basisvoorzieningen goed blijven werken. Het kleine huurdersonderhoud moet u zelf doen. Als huurder hebt u een zorgplicht, terwijl Triada een instandhoudingsplicht heeft. Zie ook de Algemene Huurvoorwaarden.

### Vijf afspraken over onderhoud

1. Klein en dagelijks onderhoud van alle in de woning aanwezige voorzieningen komt voor rekening van de huurder.
2. Onderhoud van de buitenkant van de woning of het woongebouw en van de gemeenschappelijke ruimten komt voor rekening van Triada.
3. Groot onderhoud en het vervangen van versleten onderdelen komt voor rekening van Triada.
4. Onderhoud en reparaties in en rond de woning door beschadiging, vernieling, ondeskundig of verkeerd gebruik door de huurder (gezinsleden of anderen)komen voor rekening van de huurder.
5. Onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte verbeteringen of veranderingen komen voor rekening van de huurder. Soms hebben we hierover schriftelijk iets anders met u afgesproken.

## Wat we niet doen

### 1. Vervanging

Vervanging van onderdelen gebeurt als het technisch noodzakelijk is. Dat is ter beoordeling van Triada. Als het mogelijk is, repareren we het oorspronkelijke onderdeel.

### 2. Nalatigheid of moedwillige vernieling

Triada is niet aansprakelijk voor schade die ontstaan is door schuld of nalatigheid van de huurderof huisgenoten. Reparaties als gevolg van deze schade komen voor rekening van de huurder.

### 3. Zelf aangebrachte voorzieningen

Triada voert alleen reparaties uit aan voorzieningen die standaard tot de woning behoren. Hebt u dingen zelf aangebracht of van de vorige huurder overgenomen? Reparatie hiervan komt voor uw eigen rekening.

## Speciaal onderhoud

Voor een aantal soorten onderhoud kunt u zelf bellen met een onderhoudsdienst die het onderhoud voor huurders van Triada doet. Dit zijn de 'fondsen' voor huurders van Triada.

## 1. Ontstoppen riool, onderhoud dakgoten (Riool- en dakgotenfonds)

U kunt zelf contact opnemen met de Rioolreinigingsservice (RRS) 088-030 1313
Alle huurders van Triadazijn automatisch lid van het riool- en dakgotenfonds. Dit zorgt voor:

- het ontstoppen van het riool binnen en buiten de woning.
- Het ontstoppen van de regenafvoer (dakgoot, regenpijp e.d.).
- Het ieder jaar inspecteren en schoonmaken van de dakgoten.

**Let op:**
U moet zelf zorgen voor het schoonmaken en schoonhouden van de afvoerputjes en afvoeren van aanrecht, douche en wastafel(s).

### Glasfonds voor glasschade

Bij glasschade kunt u zelf bellen naar **GlascombinatieNederland 0800-022 4410**
U bent als huurder van Triada automatisch verzekerd voor glasschade. Alle glas-schade valt hieronder, uitgezonderd glas in door u zelf aangebrachte voorzieningen.

**Let op:**
Triada mag het lidmaatschap van een huurder van het glasfonds opzeggen. Dat gebeurt wanneer deze huurder naar oordeel van Triada misbruik maakt van het fonds.

## 2. CV-onderhoud

Hebt u storing aan uw centrale verwarming of moet er onderhoud gebeuren aan uw cv-ketel? Daarvoor kunt u zelf contact opnemen met de Energiewacht Groep
088-555 30 00

**Let op:**
Een deel van het onderhoud aan uw cv-installatie moet u zelf doen. Denk aan water bijvullen of ontluchten.

## 3. Overige speciaal onderhoud

**Water Vitens 0800-0359**

**Feenstra 088-845 5000 voor:**
·Elektrische wandverwarming (Suikerbrink)
·Gehuurde gastoestellen en geisers

**Nationaal Storingsnummer Gas en Stroom 0800-9009**

**Problemen met gas**
- Zet een raam open
- Geen open vuur
- Doe de hoofdkraan dicht.

**Problemen met stroom**
- Controleer in de meterkast of er een aardlekschakelaar UIT staat.
- Controleer of ook de buren(geen) stroom hebben.
- Controleer (met de schakelaar in de meterkast nog op UIT) of er een apparaat kortsluiting maakt. Is het warm? Is er een kapotte stekker of een kapot snoer? Staat een apparaat in het water?

**Pas op:**
Bel alleen de telefoonnummers die u van ons kreeg. Zoek ze niet op via internet. Zo weet u zeker dat u met een betrouwbare partij te maken heeft.

## Reparatie-advies nodig

'Iets is stuk, maar ik weet niet wat.'
Maak een afspraak met de opzichter.

Hebt u een reparatieverzoek, maar weet u eigenlijk niet precieswat er aan de hand is? In dat geval kan een van onze opzichters bij u langskomen om u advies te geven.
U kunt voor een afspraak met een opzichter bellen: 0578-67 66 66.

Of neem contact op via ons contactformulier op de website of mail naar welkom@triada.nl

## Wat zit er in de servicekosten

(Let op: servicekosten is niet servicefonds!)

In de servicekosten die elke maand in uw huurbedrag zijn opgenomen, zijn de volgende soorten onderhoud opgenomen:

### 1. Tuinonderhoud wooncomplex

Bij diverse complexen binnen het woningbezit van Triada is gemeenschappelijk groen aanwezig. Triada onderhoudt dit groen. De huurders betalen samen de kosten hiervoor.

### 2. Algemene verlichting

Huurders van flats en woongebouwen betalen servicekosten voor de elektriciteit voor verlichting van galerijen en portieken en voor de lift.

### 3. Schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimten in flats zoals trappenhuizen, portieken en entreeportalen, worden regelmatig schoongemaakt. De huurders betalen hiervoor servicekosten.

**Let op:**
In sommige wooncomplexen hebben huurders met Triada andere afspraken gemaakt.

## Servicefonds

(Let op: servicefonds is niet servicekosten!)

Als u lid bent van ons Servicefonds dan nemen wij een groot deel van het huurders-onderhoud van u over.

### Wat valt niet onder het Servicefonds?

- Alle niet-genoemde huurdersonderhoud-werkzaamheden.
- Repareren of vervangen van onderdelen als gevolg van opzet of grove schuld van deelnemer of huisgenoten.
- Repareren of vervangen van onderdelen als gevolg van schade door vorst.
- Repareren of vervangen van onderdelen die eigendom zijn van de huurder.

### Lid worden van Servicefonds

Bijna alle huurders zijn lid van het Servicefonds. Bent u nog geen lid van het Servicefonds en wilt u dat wel worden?
U kunt lid worden bij het doen van een reparatieverzoek via de website.

### Lukt via de website regelen u niet?

Dan hebt u ons vast en zeker al gebeld voor het reparatieverzoek. Wij helpen u dan telefonisch verder.

### Hoeveel kost lidmaatschap?

Bent u lid, dan staat het bedrag op uw jaarlijkse huurverhogings brief. Als u inlogt op MijnTriada ziet u wat het Servicefonds maandelijks kost (€ 3,00 in 2023). U betaalt het lidmaatschap tegelijk met de huur.

### Minimaal drie jaar

Lid worden is mogelijk vanaf elk moment en geldt voor minimaal drie jaar. Hierna vindt automatisch verlenging plaats. Wanneer het bedrag verandert, krijgt u hierover minimaal 30 dagen van tevoren bericht.

### Einde lidmaatschap

U kunt na 3 jaar op elk gewenst moment uw lidmaatschap opzeggen ingaandeop de 1e dag van de maand. De opzegtermijn is 30 dagen. Wanneer u verhuist, stopt automatisch ook uw lidmaatschap van het Servicefonds.

Triada heeft het recht om het lidmaatschap van het Servicefonds van een huurder op te zeggen wanneer deze huurder naar het oordeel van Triada misbruik maakt van het Servicefonds.

## Reparatieverzoek

U kunt 24 uur per dag een reparatieverzoek melden.

### Geef uw reparatie door via www.triada.nl

U kunt zelf in veel gevallen een afspraak inplannen of uw eerste keuze doorgeven.

### Lukt het niet online?

**Bel dan met 0578-67 66 66**

### Bel bij spoed 0578-67 66 66

Ook buiten kantoortijden zijn wij via dit nummer bereikbaar, in principe alleen voor spoed.

# Wonen

## Prettig wonen

Welkom in uw nieuwe huis en buurt! Samen met Triada kunt u zorgen voor een fijne woning. Samen met uw buren zorgt u voor een fijne woonomgeving.

### Een fijne woonomgeving

Maak in de eerste periode dat u hier woont eens kennis met uw buren. Samen met hen kunt u zorgen voor een prettige woonomgeving. Dan is het makkelijker om elkaar aan te spreken als het nodig is. Want zelfs goede buren hebben wel eens last van elkaar.

### Een goed gesprek met uw buren

In de huurdersmap vindt u het boekje: 'Goede buren'. Lees dit eens op uw gemak door. Er staan handige tips in om de relatie met uw buren goed te houden. Krijgt u problemen met uw buren? Dan leest u in het boekje welke stappen u kunt nemen om het op te lossen. Ook de website www.problemenmetjeburen.nl kan u verder helpen.

### Wilt u iets veranderen aan uw woning?

Vaak kan dat. Daarvoor gelden wel wat voorwaarden. Zoek op de website van Triada naar 'zelf klussen' en 'woningaanpassing' en ontdek wat er mogelijk is. Of kijk op: www.triada.nl/ik-huur/mijn-woning-en- buurt/zelf-klussen/ Hier vindt u ook de Zelf- klussen-wijzer. Dat is een lijst waarin staat wat er mag en waarvoor u eerst toestemming moet vragen. Bijvoorbeeld voor een schotelantenne, of een kattenluik.

## Veilig wonen

### Laat niet iedereen in uw flat binnen

Doe de voordeur beneden niet open als u geen bezoek verwacht. Of als het niet uw bezoek is. Zo zorgt u dat mensen die kwaad willen, niet binnenkomen.

### Tag voor flats en woongebouwen

Woont u in een gebouw met een centrale toegangsdeur? Dan krijgt u een tag (elektronische sleutel) waarmee u deze deur kunt openen. Buiten kunt u de deur openen met de tag of de normale sleutel. Binnen kunt u de deur openen met de tag of de drukknop.

### De tag goed gebruiken

- Houd de tag voor de 'lezer' en de deur gaat automatisch open. Daarna gaat de deur vanzelf weer dicht.
- Open of sluit automatische deuren niet met de hand. Ook wanneer de deur geblokkeerd wordt, kan dat storing veroorzaken.
- Pas op dat er geen personen of huisdieren voor de deur staan als u deze open doet!
- Zit er een grote drukknop in plaats van de lezer om de deur te openen? Gebruik dan deze drukknop.
- In geval van nood, bijvoorbeeld bij een stroomstoring, kunt u de normale deursleutel gebruiken.

### Tag kwijt?

Bent u uw tag kwijt of is deze gestolen? Meld dit dan direct aan Triada met de kleur van de tag. Wij zorgen dan dat onbevoegden met deze tag geen toegang tot het woongebouw krijgen. U kunt bij ons een nieuwe tag aanvragen tegen de kostprijs.

# Gezond wonen

## Vocht in huis

In ongeveer 15% van alle Nederlandse woningen is het te vochtig. Dit hoeft niet altijd gezondheidsproblemen op te leveren, maar het kan wel.

Een te vochtig klimaat in uw woning is meestal niet prettig. U merkt het bijvoorbeeld aan een muffe lucht, vochtige wanden of plafonds of zelfs zwarte plekken op uw badkamerplafond.

## Vocht heeft verschillende oorzaken:

Mensen en dieren produceren op verschillende manieren vocht, door ademen en transpiratie. Verder komt overal water aan te pas: douchen, koken, afwassen, drogen van de was. U merkt daar niet veel van als het vocht de woning normaal kan verlaten. Vocht kan echter een probleem worden als:

- uw woning te veel dicht zit en niet of nauwelijks geventileerd wordt;
- als er veel vocht naar binnen komt: nat wasgoed bijvoorbeeld;
- het vocht makkelijk kan condenseren tegen koude oppervlakten;
- het in uw woning te koud is;
- er lekkage is.

Heeft u hier last van in de woning? Ga na waar het vandaan komt en neem contact met ons op.

## De gevolgen van te veel vocht in huis kunnen heel vervelend zijn:

Schimmel, houtrot, ongedierte zoals pissebedden, zilvervisjes of slakken. De hygiëne is daarmee een stuk slechter dan zou moeten. Daarom is het van belang dat u er wat mee doet.

Begin met ventileren! Door ventileren droogt de woning langzaam maar zeker. U zult merken dat een drogere lucht prettiger woont en minder energie vraagt om op te warmen. Dus ook nog direct voordeel in uw stookkosten.

## Ventileren met goed effect doet u zo

De meeste huizen van Triada zijn voorzien van een mechanische ventilatie (MV). Op zolder of in de berging ziet u de MV-box, met de buizen die verbonden zijn met de keuken, de badkamer en toilet. Minimaal staat deze altijd op de laagste stand (1). In combinatie met een openstaand ventilatierooster zorgt het systeem voor constante aanvoer van verse lucht van buiten en afvoer van gebruikte lucht. Verwarmt uw huis goed en gelijkmatig en laat het huis ’s nachts niet te veel afkoelen (in ieder geval niet lager dan 15°C).

Geen MV in huis? Houd de ventilatieroosters open en zet regelmatig de ramen een half uurtje open!

Tip 1: zorg ervoor dat de ventilatieroosters vrij en schoon zijn. (Hangen de gordijnen er tegenaan? Dat verhindert een goede ventilatie)

Tip 2: zet voordat u begint met koken of douchen alvast de MV op volle kracht, zo komt de luchtstroom al op gang en werkt het systeem effectiever. Houd de MV ook na douchen en koken nog een tijdje op de hoogste stand, 20 minuten moet genoeg zijn.

Tip 3: hang uw wasgoed lekker buiten te drogen. Toch naar binnen met de natte was? Dan de boel extra goed centrifugeren en: ventileer die ruimte waar de was hangt extra goed. Natuurlijk hangt u de was niet over de radiatoren; dat lijkt handig, maar verhindert de goede werking van de CV, waardoor u meer stookt dan u zou willen.

Tip 4: maak het rooster van de afzuigkap geregeld schoon.

Toch schimmel of andere narigheid?
Ziet u in huis beslagen ramen, schimmels of houtrot, pissebedden, zilvervisjes en slakken? Dan is het tijd voor actie! Schimmels verwijdert u van gladde oppervlakken met een borstel en soda. Bescherm uzelf tijdens het verwijderen van schimmel: draag handschoenen en een mondkapje. Bent u allergisch voor schimmels? Schakel dan hulp in.

**Deze informatie is o.a. gebaseerd op de richtlijnen van de GGD.**

## Regels voor tuinen

De meeste eengezinswoningen van Triada hebben een tuin. Huurt u een huis met een tuin? Zorg er dan voor dat de tuin er verzorgd uitziet.

### De tuin als tuin inrichten

Door lekker aan de slag te gaan, ontdekt u stap voor stap hoe u met uw tuin kunt omgaan. Met een fijne tuin hebt u veel meer plezier van de ruimte buiten uw huis.

Uw tuin is bedoeld als tuin, niet voor iets anders. De tuin is bijvoorbeeld niet bedoeld om een auto in te parkeren of een caravan/aanhanger te stallen. Wilt u om een bijzondere reden toch iets in uw tuin stallen? Dan hebt u eerst toestemming nodig van Triada.

### Kosten

Onderhoud en aanleg van de tuin zijn uw verantwoordelijkheid. Dat geldt voor alle bomen en struiken in uw tuin. Ook de kosten komen voor uw rekening.

### Zelf planten

Onderhoud uw bomen en struiken goed om overlast te voorkomen. Bomen en struiken die u zelf plant, zijn uw bezit. Als u verhuist, kan dit betekenen dat u deze bomen of struiken weer moet weghalen (of dat ze op uw kosten moeten worden weggehaald).

Aan het planten van bomen en struiken zijn regels verbonden. Een boom moet minimaal 2 meter uit de tuingrens en van de woning af staan. Voor struiken is dat minimaal 50 cm. Een boom kan snel te hoog of te breed worden voor uw tuin. Overhangende takken, wortelvorming, te veel schaduw; het zijn vormen van overlast waar u op aangesproken kunt worden. Houd hiermee rekening voordat u een bepaalde boom of struik plant.

## Schade
Schade die ontstaat door bomen en struiken in uw tuin, komt voor uw rekening. Het gaat hier om schade aan de woning en aan daarbij horende gebouwen en om schade aan het bezit van anderen.

## Kappen
Voor het kappen van een boom hebt u vaak een kapvergunning van de gemeente nodig. De kosten voor de vergunning en het kappen zijn voor uw rekening.

Soms moet Triada als eigenaar van de grond toestemming voor de kap van een boom geven. Neem bij twijfel hierover gerust contact met ons op.

## Klimplanten
Laat geen klimplanten tegen de muren van de woning of berging groeien.

## Schutting
Overleg met uw buren als u een schutting of heg wilt plaatsen of veranderen. Ga pas aan de gang als u het samen eens bent. U mag samen met uw buren een schutting of heg plaatsen op de grens van de beide tuinen. Deze is dan het bezit van u samen. U kunt afspreken de kosten van het plaatsen en onderhoud te delen.

## Is uw tuin een rommeltje geworden?
Triada spreekt u erop aan als u uw tuin onvoldoende onderhoudt. U krijgt dan een bepaalde tijd om uw tuin of erfafscheiding alsnog in orde te maken. Als u dit niet doet, dan besteden wij het benodigde onderhoud uit. De kosten zijn in dat geval voor uw rekening.

## Verhuist u uit een woning met tuin?
De opzichter van Triada kijkt dan of u de woning en de tuin netjes achterlaat. Zijn bijvoorbeeld bomen en struiken in uw tuin te hoog, te breed of onverzorgd? Dan maakt Triada afspraken met u over het onderhoud.

## Balkon
Vanwege de veiligheid mag u bloembakken alleen aan de binnenkant van uw privébalkon hangen. Let op dat u geen al te zware plantenbakken op uw balkon zet.

## Bergingen, schuren, garages en aanbouwen
Wilt u een schuur, carport, schutting, dierenverblijf, vijver of iets anders bouwen in uw tuin? Dan hebt u vooraf toestemming nodig van Triada. Zoek op www.triada.nl op “zelf klussen”.

## Gras
Houd een gazon kort door op tijd te maaien.

## Klimplanten
Laat geen klimplanten tegen de gevel van de woning of berging groeien.

## Onkruid
Wieden hoort erbij. Mooie planten krijgen kans om te groeien en bloeien. En het voorkomt dat uw buren last krijgen van woekerend of uitzaaiend onkruid.

## Partytenten
U mag een partytent alleen tijdelijk in uw achtertuin neerzetten. Zet er geen tv of radio in en houd rekening met uw buren.

## Een schutting, hek of haag ...
- moet netjes onderhouden worden.
- mag aan de voorzijde van de woning maximaal 1 meter hoog zijn.
- mag aan de zij- en achterkant van de woning maximaal 2 meter hoog zijn.

## Speeltoestellen
Zet speeltoestellen niet in uw voortuin maar in uw achtertuin.

## Stoep en achterpaden
Huurders zijn verantwoordelijk voor het open, schoon en sneeuwvrij houden van de stoep en van gezamenlijke achterpaden.

# Regels voor het leggen van harde vloerbedekking

We bemoeien ons liefst zo min mogelijk met wat u in uw huurwoning doet. Maar harde vloerbedekking kan overlast geven. Daarom hebben we daar regels voor.

## Tapijt

Kiest u voor tapijt, dan kunt u direct aan de slag. Hiervoor gelden geen regels.

## Tegels / plavuizen

Voor het leggen van tegels of plavuizen moet u altijd vooraf schriftelijk toestemming van ons hebben gekregen.

## Natuursteen / beton / grindvloer / gietvloer

Dit soort vloeren mag u niet in een huurwoning van Triada toepassen.

## Laminaat, parket, hout, linoleum, zeil of PVC

Deze vloeren mag u leggen zonder vooraf toestemming aan ons te vragen.Wel gelden er deze regels voor het leggen:

- Breng een geluidsisolerende ondervloer aan onder de harde vloer. Deze ondervloer moet minimaal 10 dB geluid tegenhouden. Let op, vraag de verkoper van tevoren naar het TNO-testcertificaat. Er zijn namelijk veel 10dB- ondervloeren te koop zonder certificaat.
- Dat hoeft niet als uw huis vloerverwarming heeft. U moet dan wel vloerbedekking nemen die geschikt is voor vloerverwarming.

- U mag deuren niet korter maken.
- Let erop dat de vloer de muren niet mag raken. Zo zorgt u ook dat loopgeluid niet in de muren doorklinkt. Leg de vloer minimaal 1 centimeter vrij van randen. De kieren kunt u afdekken met een plint of dichtmaken met elastische kit.
- Schroef en spijker niet in de ondervloer.
- U mag de ondervloer niet verlijmen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden en repareren van de vloer.
- Zijn er kruipruimtes in uw woning?Dan moeten die toegankelijk blijven.
- Voor het uitvoeren van onderhoud kán het zijn dat u uw vloerbedekking voor een deel (tijdelijk) moet verwijderen. U bent daarvoor zelf verantwoordelijk.
- Schade die ontstaat aan uw vloer is voor uw rekening, ook als die schade ontstaat door onderhoud. Wij raden u aan om een inboedelverzekering af te sluiten.
- Ontstaat er in de toekomst geluidsoverlast en blijkt dat u de vloer niet volgens de regels hebt gelegd? Dan moet u de vloer weghalen.

## Bij verhuizing over laten nemen? Of weghalen?

Bij uw vertrek uit de woning neemt Triada harde vloerbedekkingen niet over. Dat betekent dat u de vloer dan moet weghalen. Behalve als u de vloer over kunt laten nemen door de volgende bewoner. Daarvoor gelden deze voorwaarden:

1. Onze opzichter heeft u toestemming voor overname gegeven.
2. U hebt de vloer volgens de regels gelegd. Vul bij het leggen de Melding laminaat / parket (etc.) in op onze website (bit.ly/melding-hardevloeren). Voeg aankoopnota's en productinformatie van de gebruikte materialen toe.
3. De vloer is in goede staat van onderhoud.
4. Voordat u de sleutels bij ons inlevert, regelt u de overname met de nieuwe huurder. Gebruik het overname formulier.

De opzichter mag toestemming weigeren. U krijgt dan altijd te horen op welke gronden. Maar u hebt dus geen recht op het ter overname aanbieden.

## Zorg voor goed advies over materialen

Bij een nieuwbouwwoning kan er meer vocht vrijkomen door vers beton. Het is verstandig om eerst een dampwerende tussenlaag te leggen (PE-folie). Laat u goed adviseren door de verkoper en doe bijvoorbeeld een vochtmeting.

Sommige (vooral nieuwe) woningen hebben vloerverwarming of een systeem met warmte- en koudeopslag (WKO). Niet alle soorten ondervloeren en vloerbedekking zijn dan geschikt. Laat u goed adviseren door uw verkoper.
Wij raden u aan om minimaal 1m² van de vloerbedekking en ondervloer te bewaren. Houd dit in reserve voor reparaties.

## Houd rekening met uw buren

Ook als u een geluiddempende ondervloer hebt gelegd, kunnen uw buren er last van hebben. Bijvoorbeeld als u loopt, stofzuigt, de was doet of iets verschuift. U moet dus altijd extra rekening houden met uw buren! Volg deze tips daarom zoveel mogelijk op:

- Loopgeluiden worden minder door het gebruik van zachte schoenen.
- Viltjes onder stoelpoten zorgen ervoor dat het verschuiven van stoelen minder doorklinkt naar de buren.
- Een wasmachine maakt minder herrie als u deze op rubbertjes plaatst.

En, weet u al wat u gaat doen?
Wij hopen dat u met deze informatie uw keuzes goed kunt maken. We wensen u veel succes met het naar uw smaak en wensen inrichten van uw woning!

# Leuk idee voor uw buurt?

Heeft u een goed idee om uw straat, buurt of wijk gezelliger, groener of leefbaarder te maken? Laat het ons weten! Wij denken graag met u mee en kijken samen wat er mogelijk is. Samen zorgen we voor een fijne woonomgeving.

## Contact

Neem contact met ons op via sociaalbeheer@triada.nl en deel uw idee met ons.

# Wat doet u met uw afval?

En waar vindt u informatie over afvalinzameling en recycling?
Triada helpt u op weg, maar de informatie verandert regelmatig. Voor de nieuwste info moeten wij u dus doorverwijzen. Net als voor de openingstijden.

## Gemeente Hattem en Heerde

www.hattem.nl
www.heerde.nl

### ROVA

Rijnlandstraat 2, Zwolle
(038) 427 37 77
www.rova.nl

### Huishoudelijk restafval

Dit brengt u zelf naar een ondergrondse container. Elke keer dat u stort, kost dat een vast bedrag. U krijgt daarvoor één keer per jaar een rekeningvan uw gemeente. Of u hebt een restafval-container. U betaalt dan per lediging.

### Afvalcontainers en milieupas

Afvalcontainers en milieupas zijn eigendom van ROVA en horen bij de woning. Neem die dus niet mee als u verhuist.

### Afvalkalender

Op www.rova.nl ziet wanneer er welk afval wordt opgehaald en hoe u uw afval kunt scheiden. Of download de App van Rova via de appstore op uw mobiel.

### Zelf afval inleveren bij Rova in Zwolle

Rijnlandstraat 2, Zwolle
Neem uw milieupas en pinpas mee.

## Alleen voor gemeente Heerde

### Lagemaat Heerde

Inzamelpunt voor grof vuil, tegen betaling.
Tuinafval kunt u op zaterdaggratis brengen.
Neem uw ID en pinpas mee.
Lagemaat, Zwarteweg 1, Heerde
https://lagemaat-heerde.nl

### Kringloopwinkel De Rode Beer

Veldweg 6, Heerde
Lagestraat 25, Wapenveld
www.derodebeer.nl
Spullen laten ophalen?
Whatsapp 06-52882978 met foto
Of bel (0578) 765080

Afval scheiden is best lastig. Wat te doen met restafval, glas, oud papier? En wat mag er bij het plastic en blik? En hoe zit het met tuinafval en GFT? Voor antwoord op alle vragen kijkt u op de websites die hieronder genoemd worden.

## Gemeente Epe

www.epe.nl

### Circulus-Berkel

Aruba 16, Apeldoorn
(0900) 9552
www.circulus-berkel.nl

### Huishoudelijk restafval

Dit brengt u zelf naar een ondergrondse container. Elke keer dat u stort, kost dat een vast bedrag. U krijgt daarvoor één keer per jaar een rekeningvan uw gemeente. Of u hebt een restafval-container. U betaalt dan per lediging.

### Afvalcontainers en milieupas

Afvalcontainers en milieupas zijn eigendom van Circulus-Berkel en horen bij de woning. Neem die dus niet mee als u verhuist.

### Afvalkalender

Op www.circulus-berkel.nl ziet wanneer er welk afval wordt opgehaald en hoe u uw afval kunt scheiden. Of download de App van Circulus-Berkel via de appstoreop uw mobiel.

### Zelf afval inleveren bij de milieustraat

Talhoutweg 26, Vaassen
0900 9552
www.recyclingplatform.nl/afvalbrengpunt/circulus-milieustraat-vaassen
Neem uw milieupas en pinpas mee.

### Kringloopwinkel Stilema

Aalbosweg 41, Vaassen
(0578) 572998
www.stilema.nl
U kunt zelf spullen brengen of een afspraak maken voor het laten ophalen van herbruikbaar meubilair e.d.

## Verhuizen

Verhuizen is meer dan dozen pakken en een nieuw behangetje uitzoeken. Verhuizen betekent ook veel regelen.

### Verhuizen vanuit een huurwoning van Triada

Op de website van Triada vindt u informatie over verhuizen. Van het opzeggen van de huur tot en met het inleveren van de sleutels.

## Woningruil

Hebt u iemand gevonden die met u van woning zou willen ruilen? Dan kunt u toestemming vragen bij Triada.

### Hoe werkt woningruil bij Triada?

Bij woningruil gelden dezelfde regels voor de ruilkandidaat als bij een gewone woningtoewijzing. Dat betekent onder meer dat kandidaten een passend inkomen moeten hebben.

Houd er rekening mee dat de huur van de nieuwe woning bij woningruil opnieuw wordt vastgesteld. Het kan dus een ander bedrag worden dan de huidige huurder betaalt. Er zijn nog meer voorwaarden. Bel ons en vraag naar de verhuurconsulent. Of stuur een e-mail naar klantbeheer@triada.nl.

# Algemene huurvoorwaarden

triada

# Algemene huurvoorwaarden


**Het toepassingsbereik van deze voorwaarden** 24
Artikel 1

**Meer dan één huurder** 24
Artikel 2

**De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde** 24
Artikel 3

**Bijkomende kosten** 24
Artikel 4

**De algemene verplichtingen van verhuurder** 25
Artikel 5

**De verplichtingen van huurder** 25
Artikel 6

**De herstellingen door huurder** 28
Artikel 7

**Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder** 29
Artikel 8

# Algemene huurvoorwaarden


Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder 29
Artikel 9

De beëindiging van de huur 30
Artikel 10

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur. 31
Artikel 11

De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder 32
Artikel 12

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder 33
Artikel 13

Belastingen en andere heffingen 33
Artikel 14

Boete 33
Artikel 15

Overige bepalingen 34
Artikel 16

## Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

**Artikel 1**

**1.1**

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indiende bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

## Meer dan één huurder

**Artikel 2**

**2.1**

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

**2.2**

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

**2.3**

De huurprijs en de bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven)de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de bijkomende kosten verschuldigd.

**2.4**

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

**2.5**

Indien verhuurder op grondvan een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

## De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

**Artikel 3**

**3.1**

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen en huurder de sleutels van de woning overhandigen.

**3.2**

Verhuurder en huurder stellen samen bij aanvang van de huurovereenkomst een opnamestaat vast. Deze opnamestaat omvat een nauwkeurige omschrijving van de staat van de woning en de daarin aanwezige inventaris. Verhuurder en huurder ontvangen beiden een gedateerd en door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat. De opnamestaat maakt deel uit van de huurovereenkomst.

## Bijkomende kosten

**Artikel 4**

**4.1**

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de bijkomende kosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte bijkomende kosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bijkomende kosten zullen door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds.

Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

**4.2**
Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

**4.3**
Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en minimaal 70% van die huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex daarmee heeft ingestemd.

Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met minimaal 70% van de huurders binnen het complex of eengedeelte van het complex, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

**4.4**
Indien niet minimaal 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekenings-methodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en:
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

## De algemene verplichtingen van verhuurder

**Artikel 5**
**5.1**
Verhuurder verschaft huurder het rustig genot van de woning en respecteert de privacy van huurder.

**5.2**
Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

## De verplichtingen van huurder

**Artikel 6**
**6.1**
Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Wordt de prijs niet op deze wijze door huurder voldaan dan is hij vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

**6.2**
Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

**6.3**
Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

**6.4**
Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooien.

Onder gemeenschappelijke ruimten worden verstaan die ruimten die met andere huurders of gebruikers worden gedeeld, zoals bijvoorbeeld trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen of binnenplaatsen. Huurder zal deze ruimten niet verontreinigen en de ruimten gebruiken met inachtneming van door verhuurder gegeven aanwijzingen.

**6.5**
Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.

**6.6**
Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuur-overeenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Een gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor opvolgende gevallen.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat de huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500,-- , te vermeerderen met € 50,-- (prijspeil januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex alle huishoudens) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000,--. Dit onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

**6.7**
Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).

**6.8**
Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurdeof in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

**6.9**
Het is huurder niet toegestaan in of nabij het gehuurde, planten te (doen) kweken,drogen of knippen benodigd voor de productie van verdovende middelen, dan wel verdovende middelen te produceren. Het is huurder bovendien niet toegestaan te handelen in verdovende middelendan wel door anderen in dergelijke verdovende middelen te laten handelen of te dulden dat deze handel en/of productie plaatsvindt in of nabij het gehuurde. Bij overtreding van dit verbod wordt de huurovereenkomst met huurder ontbonden. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van huurder. Het voorgaande geldt ook voor alle andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

**6.10**
Als tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder verplicht deze als sier-of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze - naar het oordeel van verhuurder - een verzorgde indruk maakt. Huurder zorgt ervoor dat bomen, struiken of andere beplanting in overeenstemming is en blijftmet de oppervlakte en ligging van de tuin engeen overlast voor derden kunnen veroorzaken.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurderbomen en/of hoog opschietende beplanting verwijdert of laat verwijderen.

Dit artikel geldt zowel voor door huurder zelf aangebrachte beplanting alsookvoor ten tijde van de aanvang van de huur aanwezige beplanting.

**6.11**
Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

Het is huurder niet toegestaan de gemeenschappelijke verkeersruimte van een woongebouw te gebruiken voor opslag en/of stalling van bijvoorbeeld fietsen, kinderwagens, scootmobielen, handelswaren, afvalstoffen en kratten, gevaarlijke of milieubelastende zaken, meubilair, decoratie en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

**6.12**
Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de kwaliteitvan de door hem in, op of aan het gehuurde aangebrachte zaken. Dit met het oog op de schade die zaken met veiligheidsrisico's teweeg kunnen brengen. Dit geldt ook voor zaken die van een vorige huurder zijn overgenomen. Verhuurder is gerechtigd om, met het oog op de eventuele risico's, het in, op of aan het gehuurde aanbrengen, overnemen of verwijderen van bepaalde zaken te verbieden of aan het gebruik ervan voorwaarden te verbinden.

**6.13**
Het is aan huurderom een inboedelverzekering af te sluiten en in standte houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurderzich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

**6.14**
Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonderin geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmedegebreken aan het gehuurde direct aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

**6.15**
In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Huurder kan de personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controle- bezoeken of het uitvoeren van werkzaam- heden om legitimatie verzoeken.

**6.16**
Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan direct schriftelijk mededeling te doen.

## De herstellingen door huurder

**Artikel 7**
**7.1**
Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen krachtens artikel7: 240 Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen onder meer de volgende werkzaamheden:

- witten, sauzen, behangen en schilderen binnenshuis
- onderhoud en vervangen van wandcontactdozen, schakelaars, deurbellen, kabel-en telefoonaansluitingen
- onderhoud en vervangen van deurknoppen, sloten en hang- en sluitwerk van de deuren en ramen
- onderhoud en vervangen van kraanleertjes, doucheslang en douchesproeier
- vervangen van gebroken of beschadigde ruiten en spiegels
- schoonhouden en ontstoppen van toiletpotten, wastafels en gootstenen
- schoonhouden en ontstoppen van dakgoten, riolen, afvoeren en putten
- schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten
- de aanleg en het onderhoud van de tuin
- ontluchten en bijvullen van de cv-installatie
- onderhoud en vervangen van buitenlamp of brievenbus
- het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten en andere geverfde onderdelen
- het bestrijden van ongedierte
- het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren
- het treffen van voorzieningen aan de waterleiding en cv- en warmwater-installatie ter voorkoming van bevriezing

**7.2**
Verhuurder kan de onderhoudswerkzaam-heden die voor rekening van huurder komen genoemd in dit artikel, nader specificeren.

**7.3**
Huurder en verhuurder kunnen overeen komen dat één of meerdere van de in dit artikel genoemde onderhoudswerk-zaamheden door verhuurder worden verricht. In dat geval is huurder gehouden hiervoor een periodieke (fonds)bijdrage te betalen.

**7.4**
Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door verhuurder, overheid of overige bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen.

## Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

**Artikel 8**
**8.1**
Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde en aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Dit geldt ook voor werkzaamheden ten behoeve van aangrenzende woningen of naburige erven.

**8.2**
Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie. Dit tenzij een aanbod daartoe is opgenomen in een voorstel van verhuurder als bedoeld in artikel 8.3.

**8.3**
Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Onder renovatie wordt verstaan die veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde die als vernieuwing kunnen worden aangemerkt en waardoor het woongerief geacht wordt te zijn gestegen.

**8.4**
Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

**Artikel 9**
**9.1**
Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, schade, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. De huurder dient de veranderingen en toevoegingen schriftelijk aan te vragen. Zonder deze toestemming zijn onder meer verboden: (schotel)antennes, zonweringen en aanbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief.

**9.2**
De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;

- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

**9.3**
Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

**9.4**
Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

**9.5**
Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

**9.6**
Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

**9.7**
Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

## De beëindiging van de huur

**Artikel 10**

**10.1**
Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. Bij opzegging door huurder is de datum van ontvangst van de huuropzegging bij verhuurder bepalend voor de einddatum van de huurovereenkomst.

**10.2**
Opzegging van de huurovereenkomst door huurder kan geschieden, op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van minimaal één maand in acht te nemen. Verhuurder stuurt huurder een ontvangstbevestiging van de opzegging.

**10.3**
Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van minimaal drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

**10.4**
De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Deze worden in de huuropzegging vermeld.

**10.5**
Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

## De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

**Artikel 11**

**11.1**

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.Voor door huurderin het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in artikel 11.4.

**11.2**

Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging zal op initiatief van verhuurder een voorinspectie van het gehuurde plaatsvinden waarbij huurder en verhuurder aanwezig zijn. Hiervoor wordt de huurder tijdig uitgenodigd. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de voorinspectie uit te voeren. Het gehuurde zal door huurder en verhuurder gezamenlijk worden gecontroleerd en hierbij wordt een opnamerapport gemaakt. Hierin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Geen andere herstelwerkzaamheden dan in het rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht, tenzij de herstelwerkzaamheden eerst noodzakelijk zijn gebleken nadat het rapport is opgemaakt. Beide partijen ontvangen een gedateerd en door beide partijen ondertekend exemplaar.

**11.3**

Huurder krijgt tot het einde van de huurovereenkomst de mogelijkheid de voor zijn rekening komende herstelwerkzaamheden te (laten) verrichten. Is het tijdvak tussen het moment dat het rapport is opgemaakt en het moment dat de huurovereenkomst eindigt korter dan twee weken, dan krijgt huurder toch tot twee weken nadat het rapportis opgemaakt de tijd om de herstelwerkwerkzaamheden te (laten) verrichten.

**11.4**

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het
d. verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen; huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.

Verhuurder heeft de bevoegdheid om, met het oog op de risico's die hieraan zijn verbonden, het verwijderen van bepaalde veranderingen en toevoegingen door huurder te verbieden of daaraan voorwaarden te verbinden.

**11.5**
Uiterlijk op de dag van het einde van de huurovereenkomst kan een eindinspectie van het gehuurde plaatsvinden waarbij huurder en verhuurder aanwezig zijn. Hiervoor wordt de huurder tijdig uitgenodigd. Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen de eindinspectie uit te voeren. Van deze eindinspectie wordt een opnamerapport gemaakt.

Indien huurder ten tijde van de eindinspectie niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan making van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich nu al om deze kosten te voldoen in geval die situatie zich voordoet. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

Wanneer tijdens de eindinspectie nieuwe gebreken worden geconstateerd die voor rekening van huurder komen, zal verhuurder de huurder in gebreke stellen en de huurder alsnog een redelijke termijn gunnen om de gebreken te (laten) herstellen.

**11.6**
In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kostenvan verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overdracht schriftelijk op de hoogte is gebracht.

## De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder

**Artikel 12**
**12.1**
Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt, uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geachte mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van huisgenoten van de huurder en van derden die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarin bevinden.

**12.2**
Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Voorts is aansprakelijkheid van verhuurder op grond van artikel 6:174 BW uitgesloten.

**Artikel 13**
**13.1**
Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

**13.2**
Indien één van de partijen een op grond van de overeenkomst of op andere grond overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

## Belastingen en andere heffingen

**Artikel 14**
**14.1**
Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het
- gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies betreffende het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Indien de voor rekening van de huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Boete

**Artikel 15**
**15.1**
Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25,- (prijspeil januari 2017 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex alle huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000,-, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Dit algemene boetebeding is niet van toepassing indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

## Overige bepalingen

**Artikel 16**

**16.1**
Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt in dat geval als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

**16.2**
Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.

**16.3**
Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie als het gaat om het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie voor het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Verder dient de huurder zijn verplichtingen op grond van de aansluit- en transportovereenkomst betreffende het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of de betreffende energieleveranciers.

**16.4**
Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

**Woonstichting Triada**
**November 2025**

# Voorwaarden zonnepanelen

triada

## Voorwaarden zonnepanelen

**1. Plaatsing van zonnestroomsysteem**

1. De installateur bepaalt hoe de zonnepanelen op het dak komen te liggen.
2. Indien het noodzakelijk is om een extra elektrische groep in de meterkast aan te brengen en/of de gehele groepenkast te vervangen, dan zal de huurder aan die werkzaamheden zijn medewerking verlenen. De werkzaamheden worden voor rekening van Triada uitgevoerd.
3. De omvormer wordt door de installateur en conform de aanwijzingen van de installateur aangesloten op het elektriciteitsnet. Hierbij wordt in ieder geval een elektriciteitskabel tussen de omvormer en de meterkast in de woning gelegd.
4. Het eenmaal aangelegde zonnestroomsysteem kan niet op verzoek van de huurder worden verwijderd.
5. De installateur spreekt met de huurder een datum voor installatie af. Het kan zijn dat deze datum verzet moet worden in verband met onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld niet-werkbaar weer of ziekte van de installateur.

**2. Overeenkomst**

1. Deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen huurder en Triada gesloten huurovereenkomst.
2. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.
3. Deze overeenkomst kan door de huurder niet worden opgezegd.
4. Triada kan deze overeenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden als:
    a. Het zonnestroomsysteem niet meer voldoet aan wet- en regelgeving en/of als het systeem technisch dan wel economisch aan het einde van zijn levensduur is en/of de reparaties zo kostbaar zijn dat de kosten van aanpassing, vervanging of reparatie de restwaarde overstijgen.
    b. Huurder zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.
5. Wanneer de huurovereenkomst voor de gehuurde woning eindigt, vervallen ook de wederzijdse verplichtingen uit hoofde van deze aanvullende overeenkomst. Huurder is bij de beëindiging van de huurovereenkomst van het gehuurde verplicht het zonnestroomsysteem achter te laten. Huurder heeft terzake geen wegneemrecht.

**3. Bijdrage**

1. De zonnepanelen en alle toebehoren worden zodanig aangebracht dat ze eenvoudig - zonder beschadiging - te verwijderen zijn. Het zonnestroomsysteem wordt daarom als een roerende zaak beschouwd. Huurder betaalt voor het zonnestroomsysteem maandelijks een vast bedrag via de servicekosten, tegelijk met de huurbetaling. Dit bedrag is niet verrekenbaar.
2. De betaling van de maandelijkse bijdrage gaat in op het moment dat de zonnepanelen zijn geplaatst en werkend zijn opgeleverd.
3. De betalingsverplichting voor de maandelijkse bijdrage eindigt bij beëindiging van de huurovereenkomst.

**4. Afspraken over monitoring, onderhoud en opbrengstverwachting**

1. De huurder kan de opbrengst van het zonnestroomsysteem controleren via een display in de woning. Triada installeert een opbrengstmeter. De meter heeft een eigen internetverbinding waardoor huurder, Triada en installateur ook via de computer kunnen zien of het systeem goed functioneert.
2. Gebreken aan de installatie kunnen worden gemeld door huurder of geconstateerd door de installateur op basis van de monitoring op afstand.

3. De huurder zorgt dat het zonnestroomsysteem niet beschadigd raakt door zijn/haar toedoen. Huurder mag geen onderhoud verrichten aan het zonnestroomsysteem of veranderingen aanbrengen. Huurder dient maatregelen te treffen om schade aan het zonnestroomsysteem te voorkomen of te beperken, indien dat voor huurder redelijkerwijs mogelijk is. Het schoonmaken van de zonnepanelen door huurder is niet toegestaan.
4. De huurder verleent Triada en de installateur - na voorafgaande aankondiging - toegang tot de woning voor noodzakelijk onderhoud aan de installatie.
5. De huurder is ervan op de hoogte dat groei van bomen in tuinen ertoe kan leiden dat de panelen in de schaduw komen te liggen, en de opbrengst van het zonnestroomsysteem lager is dan verwacht.
6. Er komt mogelijk een terugleversubsidie ter vervanging van de huidige salderings-regeling, waardoor het huidige kostenvoordeel van de huurder misschien afneemt. Triada heeft huurder hierover geïnformeerd.
7. Triada kan besluiten om de zonnepanelen van het gehuurde tijdelijk of definitief te verwijderen, bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) als Triada andere energiebesparende voorzieningen wil treffen aan het gehuurde. In het geval dat Triada de zonnepanelen verwijdert, betaalt u tijdelijk geen bijdrage voor de panelen indien de zonnepanelen langer dan één kalendermaand verwijderd zijn.
8. De verwachte jaarlijkse stroomopbrengst van het zonnestroomsysteem zoals bijvoorbeeld beschreven in de brochure, op de website of op andere communicatiemiddelen is een inschatting op basis van het vermogen van de zonnepanelen en een algemeen legplan en schaduwberekening voor uw straat. Aan deze verwachte jaarlijkse stroomopbrengst kunnen geen rechten worden ontleend.
9. De verwachte jaarlijkse besparingen zoals bijvoorbeeld beschreven in de brochure, op de website of op andere communicatiemiddelen, dienen als voorbeelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De berekeningen zijn gemaakt op basis van een verwachte jaarlijkse stroomopbrengst, de gebruiksvergoeding en een gemiddelde stroomprijs.

**5. Overige voorwaarden**

1. Indien een deel van deze voorwaarden nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige delen onverlet. In plaats van het nietige of vernietigde deel geldt dan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
2. Triada heeft de installateur in het kader van werving voor zonnepanelen persoonsgegevens van huurders verstrekt. Triada heeft de vereiste maatregelen getroffen om te verzekeren dat de gegevens uitsluitend voor het genoemde doel door de installateur worden gebruikt conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
3. Triada is jegens de huurder niet aansprakelijk voor (gevolg)schade, wind- en waterschade daaronder begrepen, die door of tijdens de installatie van het zonnestroomsysteem ontstaan, behoudens in het geval er sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Triada. Triada is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade (waaronder begrepen bedrijfsschade, gevolgschade, omzet- en winstderving en/of stagnatieschade), immateriële schade en/of schade veroorzaakt door hulppersonen.

# Informatie over uw rechten en plichten

triada

## Voorwaarden zonnepanelen

**Informatie over uw rechten en plichten bij de huur van een woning**
U hebt met ons een huurovereenkomst voor woonruimte afgesloten. Bij die overeenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Daarin staan onze precieze afspraken over het gebruik van uw woning.
Om u goed te informeren over uw rechten en plichten en vanwege de Wet goed verhuurderschap, herhalen we hier een aantal zaken en vullen nog wat verder aan.

**U moet in het huis wonen dat u huurt.**
**U mag het alleen gebruiken om in te wonen.**

- Een woning is om erin te wonen en is niet bedoeld voor andere activiteiten. Dat kan alleen als wij u met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. U mag uw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor uw buren of omwonenden.
- In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat u zelf in uw gehuurde woning woont. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier woont en niet in een andere woning waar u voor langere tijd woont.
- U mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij in een brief of e-mail toestemming daarvoor hebben gegeven. Krijgen wij signalen dat u niet meer in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat u nog wel in uw woning woont. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.
- U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur stopt dan moet u zich bij de gemeente weer uitschrijven van dit adres.

**Zonder uw toestemming mogen wij uw woning niet in, behalve in geval van nood!**
Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning binnenkomen. Behalve in een noodsituatie waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding, ook op een moment dat u niet thuis bent.
U moet ons ook binnenlaten als:

- wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren;
- wij gaan renoveren en wij u daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan;
- uw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij uw buren;
- er een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur.

**Er bestaan verschillende soorten huurovereenkomsten**
Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: tijdelijke huurcontracten, huurcontracten voor onbepaalde tijd en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl.

**Huurverhoging**
De minister stelt elk jaar vast met hoeveel procent wij de huur maximaal mogen verhogen. Via de huurprijscheck op www.huurcommissie.nl kunt u de maximaal redelijke huurprijs controleren. Let op: het gaat hierbij om de kale huurprijs, dus zonder de bijkomende (service)kosten.

**Onderhoud**
Wij repareren dingen die kapot zijn aan uw woning als u dat vraagt. Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als iets door uw schuld kapot is gegaan.
- Als het gaat om kleine en eenvoudige reparaties die voor uw eigen rekening komen. Meer informatie over welke kosten voor rekening van huurder en welke voor verhuurder zijn, vindt u op de website www.riiksoverheid.nl.
- Als het onmogelijk is om iets te repareren.
- Als de reparatie te duur is en het niet redelijk is om te vragen om herstel of vervanging.
-

Zijn er onderhoudsproblemen die u niet zelf kunt oplossen? Meld dat dan via onze website www.triada.nl bij Reparatieverzoek. Of bel naar 0578 - 67 66 66.

U moet zelf onderhouden wat u zelf hebt toegevoegd aan de woning. Wij noemen dit de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Hebt u iets toegevoegd aan uw woning waarvoor wij u geen toestemming hebben gegeven? Dan moet u dat weghalen als wij daarom vragen.

**Klachten en geschillen**
Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en dat u ons dat wilt vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. Natuurlijk proberen we er dan samen uit te komen. Als u vindt dat dit niet het geval is, dan kunt u een schriftelijke klacht bij ons indienen. Meer informatie over onze klachtenregeling vindt u op onze website www.triada.nl.

**De regionale klachtenadviescommissie**
Komen wij samen niet tot een oplossing? Dan kunt u uw klacht voorleggen aan de speciale onafhankelijke regionale klachtenadviescommissie. Om dit te kunnen doen, moet u eerst wél de interne klachtenprocedure bij Triada hebben doorlopen.

**Gemeente**
Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

**Kantonrechter/huurcommissie**
In een aantal gevallen kunt u ook rechtstreeks terecht bij de huurcommissie of de kantonrechter. Kijk hiervoor op de website van de rijksoverheid.