



Algemene Huurvoorwaarden

Zelfstandige Woonruimte

Dit betekenen deze woorden

In de wet staat:	Dit betekent:
<i>Het gehuurde</i>	Jouw huis en zaken die daarbij horen. Bijvoorbeeld balkon, tuin en schuur
<i>Verhuurder</i>	Dat zijn wij: Domijn
<i>Huurder</i>	Dat ben jij



Inhoud

Artikel 1: Zo houd je je aan deze voorwaarden en jouw huurovereenkomst	4
Artikel 2: Als je samen met anderen de woning huurt	5
Artikel 3: Hoe je de woning in gebruik neemt	6
Artikel 4: Hoe je servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en licht betaalt	7
Artikel 5: Hoe je jouw energieleverancier kiest	10
Artikel 6: Wat onze plichten zijn	11
Artikel 7: Wat jouw plichten zijn	13
Artikel 8: Hoe je de woning gebruikt	16
Artikel 9: Hoe je overlast voorkomt	21
Artikel 10: Als je de woning door iemand anders wilt laten gebruiken	24
Artikel 11: Hiervoor ben je aansprakelijk	26
Artikel 12: Wanneer wij de woning mogen controleren	27
Artikel 13: Hoe wij werkzaamheden uitvoeren	28
Artikel 14: Als je zelf iets aan de woning wilt veranderen	31
Artikel 15: Hoe je jouw huur stopt	35
Artikel 16: Hoe je de woning achterlaat	37
Artikel 17: Wat verder nog belangrijk is	39
Artikel 18: Zonnepanelen en storing	40
Vragen	42



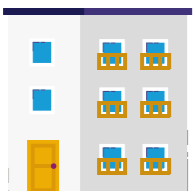
1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van jouw huurovereenkomst

Staat er in jouw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in de huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat. De huurovereenkomst gaat dus voor op de algemene voorwaarden.



1.2 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. En leggen die (schriftelijk) vast in de huurovereenkomst, een brief of e-mail. Een afwijkende afspraak per brief of per e-mail wordt als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd. Deze afspraak is dan een onderdeel van de huurovereenkomst.

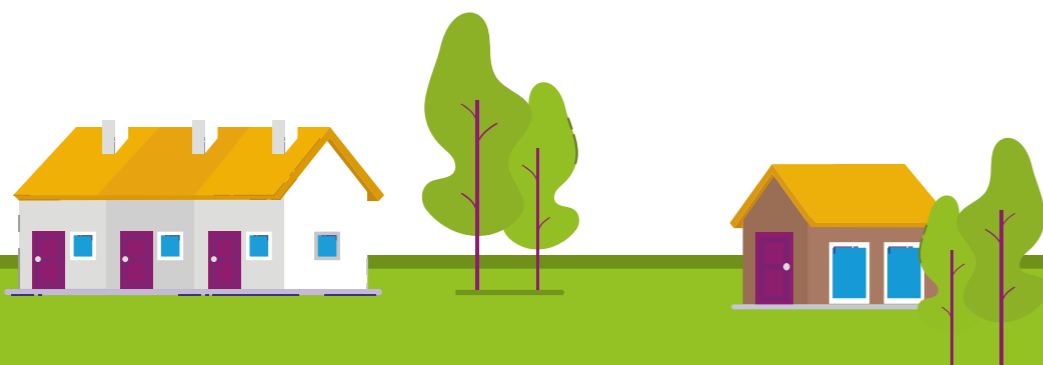


1.3 Als jouw woning behoort tot een complex van appartementen, gelden er aanvullende regels

De regels staan in de volgende documenten en stukken:

- De splitsingsakte en het splitsingsreglement: In deze documenten staan de afspraken en regels van de Vereniging van Eigenaars (VvE);
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften;
- Besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Worden er besluiten genomen in de VvE waar je van moet weten? Dan brengen wij je daarvan op de hoogte.

Deze documenten worden als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd. Zodat je deze regels en afspraken altijd kunt teruglezen en weet waar je je aan moet houden.



2.1 Alle huurders hebben evenveel recht op de woning

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van de woning zijn. Staat er meer dan één huurder op de huurovereenkomst? Dan zijn deze huurders allemaal hoofdelijk aansprakelijk (zie 2.2) voor alle afspraken in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en alle andere afspraken. Dit betekent dat als de ene huurder zich niet houdt aan de afspraken, de andere huurder daar ook op kan worden aangesproken.



2.2 Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten

Dat betekent dat wij aan één (1) huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met één van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor jouw woning hetzelfde. De huurder(s) die in het gehuurde blijft/blijven wonen, betalen dit.



2.3 Beëindiging van de huurovereenkomst bij meer dan één (1) huurder

Als je de huurovereenkomst wilt opzeggen, dan moeten alle/beide huurders de huurovereenkomst afzonderlijk opzeggen. Iedere huurder moet de huurovereenkomst dan dus zelf opzeggen. Een opzegging door één (1) van de huurders is alleen mogelijk als wij schriftelijk (met een e-mail of brief) instemmen met de opzegging van alleen één (1) huurder.



2.4 Laat het ons zo snel mogelijk weten als je situatie verandert

Doe dat in ieder geval als:

- Je gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aangaat.
- Je gaat samenwonen.
- Iemand bij je in komt wonen.
- Je partner of een medehuurder de woning verlaat.
- Je partner of een medehuurder overlijdt.
- Je gaat scheiden.

Wij laten je dan weten wat dit voor je huursituatie betekent.

Als je wilt dat iemand bij je in komt wonen, laten wij je weten of dat is toegestaan.





3.1 Je mag de woning vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum staat in de huurovereenkomst. Als de woning op de ingangsdatum niet door de vorige huurder is ontruimd en opgeleverd, dan zullen wij alle mogelijke en redelijke maatregelen treffen die een verdere vertraging van de oplevering beperken. Voor eventuele schade die daardoor bij jou mogelijk ontstaat, is Domijn niet aansprakelijk.



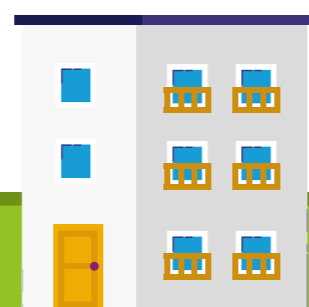
3.2 Je accepteert de woning zoals op het opleverformulier staat

In deze beschrijving staat hoe de woning er uitziet op het moment dat je de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. Je krijgt deze beschrijving wanneer je de huurovereenkomst tekent. Door jouw handtekening te zetten, accepteer je ook de beschrijving. De woning wordt in ieder geval in een goede staat en zonder gebreken aan je opgeleverd, tenzij het in de beschrijving anders staat.



3.3 Overname spullen of veranderingen

Misschien neem je spullen of veranderingen over van de vorige huurder. In dat geval maken we ook een overnameverklaring. Deze wordt digitaal (via een app) opgemaakt. Daarin staat precies wat je van de vorige huurder overneemt en welke afspraken we maken over wat je hebt overgenomen. De digitale overnameverklaring is onderdeel van de huurovereenkomst. Ook kan het zijn dat je voor de overname van sommige toevoegingen en/of veranderingen onze toestemming nodig hebt. Daarover lees je meer in artikel 14.9 en 16.4 van de huurvoorwaarden.



4.1 Je betaalt elke maand een voorschotbedrag aan servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en electriciteit

Dit staat ook in de huurovereenkomst. Je betaalt mee aan de kosten van de eventuele gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw. En de zaken en diensten die wij aan je leveren. Zoals kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, complexbeheer, opruimkosten en schoonmaakkosten (in de gemeenschappelijke ruimten). Deze kosten heten servicekosten.

Je betaalt elke maand een voorschot voor de servicekosten. Dat is een inschatting van de kosten. Ieder jaar wordt er opnieuw gekeken of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij verwachten. Over de ontvangen voorschotten en betaalde kosten wordt door ons geen rente vergoed.

Gas, water en electriciteit

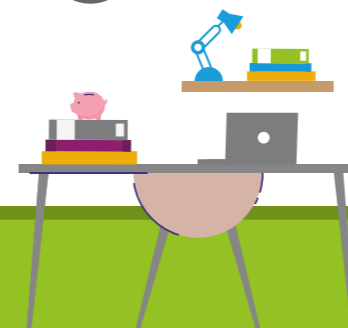
Je betaalt zelf de kosten voor energie, zoals bijvoorbeeld gas, water en electriciteit, voor je eigen woning. Dit noemen we nutsvoorzieningen. Meestal heb je hiervoor zelf een meter in je woning. Dit noemen we een individuele meter. Heb je geen individuele meter? Dan zitten de kosten voor de aan jouw geleverde energie, bijvoorbeeld gas, water en electriciteit in de servicekosten en betaal je hiervoor dus een voorschotbedrag aan ons.

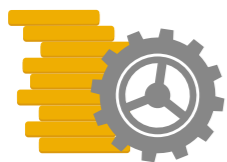


4.2 Je krijgt elk jaar een eindafrekening van deze kosten

De eindafrekening is een overzicht waarop alle gemaakte kosten staan. Hierop staat hoeveel je in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten. Dit verrekenen wij met de kosten die ook echt zijn gemaakt.

Heb je te veel betaald? Dan krijg je het verschil van ons terug. Heb je te weinig betaald? Dan betaal je het verschil aan ons. Dit geldt niet als je de kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en ontstoppingsfonds. Dan is de afrekening hetzelfde als het voorschot.





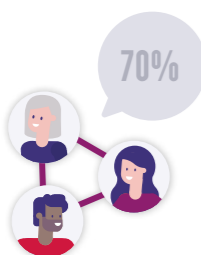
4.3 Wij mogen en kunnen het voorschot veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de maand nadat je de eindafrekening (zie artikel 4.2) van ons krijgt. Je betaalt dan het nieuwe bedrag als voorschot voor servicekosten en kosten voor bijvoorbeeld gas, water en electriciteit.



4.4 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Welke zaken en diensten wij aan je leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld als het gaat om de schoonmaak en het opruimen van algemene ruimten of het aanbrengen van gezamenlijke zonnepanelen. Wij sturen je daarover dan een brief of e-mail. Ons voorstel stemmen wij af met de bewonerscommissie/huurdersorganisatie. Om er zo voor te zorgen dat de belangen van de huurders en ons belang goed zijn afgewogen. Ook kan daarbij het voorschotbedrag (artikel 4.3) worden veranderd.



4.5 Wijziging levering diensten en zaken aan huurders gezamenlijk

Als er door ons aan huurders gezamenlijk diensten en/of zaken worden geleverd en als 70% van de betreffende huurders instemt met de voorgenomen verandering, dan laten we je dat weten met een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor jou, tenzij je binnen acht (8) weken na deze brief of e-mail naar de rechter gaat en daar een beslissing vraagt over de redelijkheid van de voorgenomen verandering. Dat kan als je vindt dat je onredelijk benadeeld wordt door de verandering. Je kan niet meer naar de rechter als je zelf hebt ingestemd met de wijziging.



4.6 Je mag ons vragen om zaken en diensten die wij leveren te veranderen

Meestal gaan we daarmee akkoord als:

- jouw belang groot genoeg is om de verandering door te voeren, en
- de verandering onze belangen niet schaadt op een onredelijke manier, en
- de verandering gaat over zaken en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren en meer dan 70% van deze huurders heeft ingestemd met de verandering.



4.7 Er zijn heffingen, belastingen of andere kosten die wij aan de overheid betalen. Als die kosten eigenlijk voor jou zijn, dan moet je deze kosten aan ons terugbetalen zodra wij je daar om vragen.

Denk bijvoorbeeld aan:

- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes;
- milieuheffingen, zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.



5.1 Je kiest zelf een energieleverancier

Als niet in de overeenkomst is afgesproken dat wij gas, water of electriciteit leveren dan ben je verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doe je vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. Je houdt je aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

Je betaalt zelf de rekeningen van de energieleverancier of netbeheerder. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.



5.2 Je sluit een overeenkomst af met de leverancier van stadsverwarming of andere collectieve warmtevoorziening

Dit noemen we duurzaam gecertificeerde warmte. Dit geldt alleen als er voor jouw woning bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als je woning geen gasaansluiting heeft.



6.1 Wij nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen

Wij proberen ervoor te zorgen dat je rustig en fijn in de woning kunt wonen. Dit doen wij samen met jou. Als je overlast ervaart vanuit een woning van een andere huurder van ons, probeer dan eerst zelf de huurder die overlast veroorzaakt, daarop aan te spreken. Benoem het probleem en zoek samen naar een oplossing. Komen jullie er samen niet direct uit? Dan kun je Buurtbemiddeling inschakelen. Lost dit de overlast niet op? Of bestaat er geen mogelijkheid om de huurder op de overlast aan te spreken, neem dan contact met ons op. Wij gaan dan met jou en de overlastveroorzaker in overleg en dan zullen wij waar mogelijk en voor zover dat van ons kan worden verlangd, passende maatregelen nemen. Let wel: leefgeluiden vallen vaak niet onder overlast. En wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders en/of voor overlast die buiten onze huurwoningen, bijvoorbeeld op straat of in de winkel, plaatsvindt. Daartegen kunnen wij namelijk niet zo veel doen.



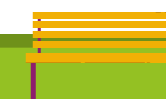
6.2 Wij repareren gebreken aan jouw woning als je dat aan ons vraagt

Als er sprake is van een gebrek, dan moet je dit altijd zo snel mogelijk aan ons melden. Wij zullen dan komen kijken en het gebrek (laten) herstellen/repareren.

Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door jouw schuld is ontstaan.
- Als het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor jouw rekening komen. Zie artikel 7.9.
- Als het onmogelijk is om het gebrek te repareren.
- Als de reparatie te duur is. Of als het niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen.
- Als het gebrek volgens de wet, huurovereenkomst of het gebruik niet voor onze rekening komt. Bijvoorbeeld in geval van overlast door verkeersdrukke in jouw straat en/of spelende kinderen die een bal door de ruit gooien.
- Als het gaat om een gebrek aan een zelf aangebrachte verandering die je zelf hebt aangebracht en waar jij zelf verantwoordelijk voor bent (zie artikel 14).

Dit leggen we altijd aan je uit.





6.3 In deze gevallen kan je ons om vergoeding van de schade vragen

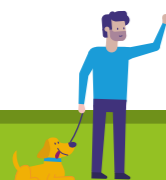
- De schade komt door een gebrek dat er al was toen je de huurovereenkomst tekende, en wij wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten.
- Het gebrek is door onze schuld ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst en is aan ons toe te rekenen.

In alle andere gevallen waarin je schade hebt door een probleem met de woning, het gebouw, of spullen die wij aan jou hebben geleverd, zijn wij daar niet verantwoordelijk voor.



6.4 Je moet zelf een inboedelverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand je vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn wij alleen in de situatie van artikel 6.3. Met een inboedelverzekering betaalt de verzekeraar (een deel van de) kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet je dat zelf betalen.



Artikel 7

Wat onze plichten zijn



7.1 Je betaalt ons elke maand bij vooruitbetaling een bedrag via een automatische incasso

Dit bedrag bestaat uit de huur en servicekosten. En misschien stookkosten en de kosten voor energie. Bijvoorbeeld gas, water en electriciteit (zie artikel 4.1). Je betaalt het bedrag vóór de eerste van de maand, behalve als we schriftelijk anders hebben afgesproken.

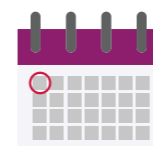
Bijvoorbeeld: de huur en servicekosten over de maand mei betaal je vóór 1 mei.

Je kunt betalen via een automatische incasso. Je kunt alleen op een andere manier betalen als we dit schriftelijk samen hebben afgesproken. We kunnen bijvoorbeeld afspreken dat je het bedrag iedere maand zelf overboekt.



7.2 Betaal je de huur niet, niet helemaal, of niet op tijd?

Dan kan Domijn de openstaande huur + de wettelijke rente over het bedrag dat je niet op tijd betaalt bij jou in rekening brengen. Je betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat je niet op tijd hebt betaald. Ook kunnen wij een deurwaarder inschakelen. Jij betaalt daarvoor incassokosten. De hoogte van het bedrag hangt af van je situatie volgens het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.



7.3 Als je ons hebt gemachtigd om het bedrag iedere maand van jouw rekening te schrijven

Dan zorg je dat er op de eerste werkdag van de maand genoeg geld op je rekening staat.



7.4 Als je zelf schade/gebreken aan de woning veroorzaakt

Dan betaal je de kosten voor het herstel van de schade of gebreken aan de woning.



7.5 Je geeft Domijn toegang tot het gehuurde bij een noodsituatie of calamiteiten

Denk daarbij aan een lekkage bij de burens of een gaslek dat we niet kunnen verhelpen zonder je woning binnen te gaan.



7.6 Je meldt (dreigende) schade aan de woning altijd meteen aan ons

Vooraf schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denk je dat er binnenkort schade kan ontstaan? Of heeft de woning een gebrek waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat je dat zo snel mogelijk aan ons weten per telefoon, of in een brief of e-mail.

Meld je niet of niet op tijd gebreken en/of (dreigende) schade aan ons? Dan kan het zijn dat daardoor nog meer schade aan je woning ontstaat en dat je de schade en de kosten voor die reparaties zelf moet betalen. Ook moet je zelf de kosten betalen van schade aan de woning die door jouw schuld is veroorzaakt.



7.7 Je houdt jouw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes vrij en netjes

Met gemeenschappelijke ruimtes bedoelen we de ruimtes die je deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift en buitenruimten.

Je legt jouw tuin aan, je onderhoudt de tuin en je gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. Het toegangspad vanaf de openbare weg tot de voordeur van de woning moet altijd voldoende vlak en vrij van (overwoekerende) beplanting zijn. Je mag de tuin inclusief paden en eventuele zij- en achterpaden niet gebruiken als parkeerplaats.

Je gebruikt jouw tuin (inclusief paden, waaronder achterpaden), balkon of de gemeenschappelijke ruimten niet om spullen die daar niet horen, op te slaan. Waaronder bijvoorbeeld aanhangers, voer- of vaartuigen, handelswaren, afval, meubels of vuilniszakken. Ook mag je hier geen milieuvriendelijke witgoed- en elektrische apparaten (zoals koelkasten, vriezers), afval of andere spullen neerzetten en je plaatst ook geen fietsen, scooters, scootmobielen etc. in de tuin, portiek, op het balkon of de galerij.

Plant je struiken of bomen of wil je bijvoorbeeld een schutting en/of poort plaatsen? Dan overleg je dat eerst met ons en je burens voordat je daaraan begint. Je volgt ook de regels van de gemeente.



7.8 Woon je in een gebouw met gemeenschappelijk gangen en/of galerijen?

Dan houd je deze gangen en/of galerijen vrij en schoon. Je plaatst geen fietsen, voer- en vaartuigen of andere zaken in deze gangen en/of galerijen. In het bijzonder is het verboden om scootmobielen en elektrische fietsen in de gangen en galerijen te plaatsen.



7.9 Je doet en betaalt kleine reparaties zelf

En je houdt je hierbij aan het Besluit kleine herstellingen. De overheid maakt dit besluit. Dat betekent dat je kleine reparaties aan jouw woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. Je houdt je daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Misschien heb je ook een ThuisPlusPakket van Domijn. In de bijlage bij het huurcontract en/of de informatie folder staan dan de afspraken over kleine reparaties en de bijbehorende kosten als wij deze reparaties uitvoeren.



8.1 Je onderhoudt en gebruikt de woning als een goed huurder

Dat doe je zoals wij dat kunnen verwachten van een goed huurder. Dit wordt verder uitgelegd onder artikel 8.2 tot 8.18.



8.2 Je woont zelf in jouw gehuurde woning. Je gehuurde woning is jouw hoofdverblijf

Dat betekent dat je feitelijk in deze woning woont, hier ook staat ingeschreven bij de gemeente en dat je geen andere woning hebt waar je voor langere tijd woont. Het betekent ook dat je niet iemand anders in de woning laat wonen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij hier in een brief of e-mail toestemming voor hebben gegeven (zie artikel 10). Wij controleren je woning als er een duidelijk vermoeden is dat je je hier niet aan houdt. Houd jij je niet aan deze afspraken? Dan ben je ons de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.



8.3 Je hebt een zelfbewoningsplicht

Krijgen wij signalen dat je niet meer in jouw woning woont en het niet je hoofdverblijf is? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we dat je ons uitlegt hoe de situatie op dat moment is en dat je aantoont dat de woning nog steeds jouw hoofdverblijf is. Je moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat ons vermoeden niet klopt. Als wij een gerechtvaardigd vermoeden hebben dat je niet meer in de woning woont en dit kunnen onderbouwen, dan kunnen wij ook de gemeente of politie vragen om een onderzoek naar jouw hoofdverblijf te doen.

Stellen wij vast dat je zelf niet meer in je woning woont? Dan zul je de huurovereenkomst moeten opzeggen. Doe je dit niet, dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en de ontruiming van de woning uit te spreken. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.



8.4 Je schrijft je in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

Je blijft op dit adres ingeschreven staan zolang je de woning van ons huurt. Als de huur eindigt moet je je weer uitschrijven.



8.5 Je gebruikt de zolder niet als verblijfsruimte zonder onze toestemming

De zolder kan alleen worden gebruikt als verblijfsruimte/slaapkamer nadat wij schriftelijke toestemming hebben gegeven én als vaststaat dat dit op grond van wet- en regelgeving en andere (veiligheids)voorschriften (bijvoorbeeld verzekeringsvoorwaarden) ook mag. Ook verander je niets aan de constructie van de zolder. Wij kunnen voorwaarden aan de toestemming verbinden. Zoals het plaatsen van een vaste trap, bepaalde stahoogte, daglichttoetreding, ventilatie en brandveiligheidseisen een en ander aan de hand van geldende wet- en regelgeving.



8.6 Kelders zijn geen verblijfsruimte

Kelders worden ook niet als verblijfsruimte verhuurd tenzij er in jouw huurovereenkomst uitdrukkelijk wat anders staat. Je bent je ervan bewust dat kelders tijdens natte periodes (met name in oude woningen) vochtig en/of nat kunnen zijn. Ook ben je je ervan bewust dat het niet verstandig is om in een kelder spullen die kunnen bederven of kostbare spullen op te slaan. Ook is het niet verstandig om goederen en/of spullen op de grond van de kelder te plaatsen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan elektrische apparatuur zoals wasmachines en televisies. Wij zijn dan ook niet aansprakelijk voor schade aan spullen of (kostbare) inboedel/spullen als gevolg van vocht en/of water in kelders.



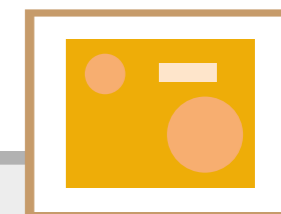
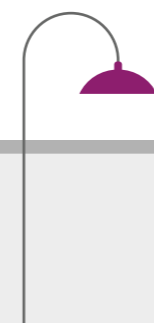
8.7 Je gebruikt jouw woning niet voor een bedrijf

Wil je dit toch? Dan mag dit alleen als aan **alle** volgende voorwaarden is voldaan:

- Je krijgt **vooraf** onze toestemming in een brief of e-mail.
- Wonen blijft de hoofdbestemming van de woning.
- De activiteiten van het bedrijf zijn op geen enkele manier storend voor jouw burens en andere omwonenden.
- De activiteiten zijn op grond van wet- en regelgeving toegestaan (bijvoorbeeld het Bestemmingsplan).
- Jij houdt je aan alle wetten en regels.

Je mag de woning ook niet gebruiken voor toeristische doeleinden, zoals bijvoorbeeld het hebben van een bed & breakfast.

Doe je dit toch? Dan moet je ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.

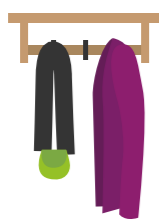




8.8 Je gebruikt jouw woning niet als seksinrichting

Het is uitdrukkelijk verboden om het gehuurde te gebruiken als seksinrichting of voor (bedrijfsmatige) prostitutie. Dit verbod geldt ook voor anderen die zich met jouw toestemming in de woning bevinden en daar een seksinrichting leiden.

Doe je dit toch? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en je te verplichten de woning te verlaten. En je moet ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



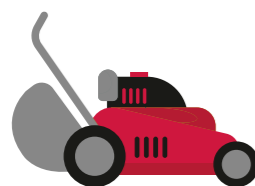
8.9 Je zorgt ervoor dat je de woning netjes inricht

Dat betekent dat je zorgt voor raambekleding, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. Ook richt je de woning in met meubels. En je legt een vloer aan die voldoende geluiddempend is. Je mag geen harde vloerbedekking aanbrengen op de vloer van flats, etagewoningen, maisonnettes (en andere gestapelde bouw). Zo voorkom je geluidsoverlast voor omwonenden. Op onze website (www.domijn.nl) vind je hier meer info over.



8.10 Het kan zijn dat de woning al (grotendeels) voor je ingericht is

Zo kan de woning worden opgeleverd met raambekleding, een vloer en/of stoffering. Deze inrichting hoort op dat moment bij de woning. Als dat zo is, kun je geen veranderingen aan de inrichting doen zonder onze toestemming. Zoals bedoeld in artikel 14 van de algemene huurvoorwaarden.



8.11 Je zorgt ervoor dat de tuin netjes blijft

Je moet de tuin gebruiken en onderhouden als siertuin dan wel moestuin:

- Je maait regelmatig het gras;
- Je haalt regelmatig het onkruid in de tuin en tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen weg;
- Je vervangt gebroken tegels;
- Je snoeit regelmatig heggen, hagen en opschietende bomen;
- Je vervangt of verwijdert dode beplantingen;
- Je vervangt kapotte planken of delen van (houten) erfafscheidingen, en je zet en houdt houten erfafscheidingen recht;
- Als de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst moet je de erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;



8.12 Je bewaart geen verboden goederen of brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in jouw woning

Zoals benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas of (illegaal) vuurwerk. Dit is gevaarlijk. Maar ook wapens of gestolen goederen horen niet in je woning. Heb je deze spullen/en of stoffen toch in de woning? Dan kunnen wij hiertegen optreden. En je moet ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.

Is er ook een groot risico op brand- en/of explosiegevaar? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en je te verplichten jouw woning te verlaten.



8.13 Roken mag alleen buiten of in de daartoe aangewezen ruimte in het complex

Roken in de gemeenschappelijke ruimte van het complex mag niet. Rook je in jouw woning en ontstaat daardoor schade? Bijvoorbeeld gele/bruine aanslag op de muren, deurposten e.d. dan moet je dit zelf herstellen bij het einde van de huurovereenkomst.



8.14 Wij kunnen beperkingen stellen aan de aanwezigheid van (huis)dieren

Domijn kan, bijvoorbeeld in het kader van stank- en geluidsoverlast, het aantal dieren en huisdieren in de woning, tuin, algemene en/of gemeenschappelijke ruimten beperken of verbieden. Je zorgt er in ieder geval altijd voor dat omwonenden geen overlast of last ervaren van (huis)dieren in je woning. Jij bent aansprakelijk voor het gedrag van jouw (huis)dieren. Ook kunnen we voorwaarden verbinden aan het houden van (huis)dieren in een buitenverblijf.



8.15 Je komt niet op het dak

Ook mag je niet in de goten lopen of staan. Behalve als je hiervoor onze toestemming hebt in een brief of e-mail.



8.16 Het is verder verboden om:

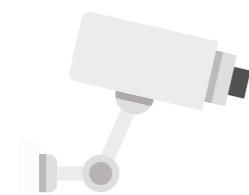
- Het gehuurde kapot te maken;
- (batterijen van) scootmobielen en elektrische fietsen op te laden in de gemeenschappelijke ruimten;
- Zonder toestemming werkzaamheden in gemeenschappelijke ruimten uit te voeren;
- Gaten te boren en/of spijkers te slaan in vloeren/muren waarin leidingen zitten. En soms mag dit helemaal niet. (zie ook 14.10) Dit geven we altijd bij oplevering van de woning aan;
- Een afzuigkap aan te sluiten
- Ventilatiekanalen dicht te zetten of af te sluiten;
- (huis)vuil en/of ander afval in en/of rondom de woning te hebben en/of te houden, anders dan vuil of afval dat binnen 24 uur wordt opgehaald door daardoor aangewezen (vuilnis) bedrijven en/of (huis)afval dat zich in en daarvoor bestemde (afval) container zit.

Houd je je niet aan deze regels? Dan moet je ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



8.17 Je maakt geen reclame aan de buitenkant van de woning

Je hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden, uitlatingen of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van jouw woning of het gebouw waarin je woont. Behalve als je hiervoor toestemming van ons hebt in een brief of e-mail.

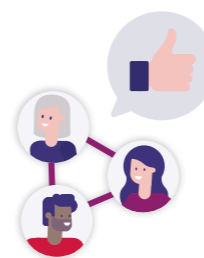


8.18 Je hangt geen (beveiligings)camera's en/of andere (camera)apparatuur op die de openbare weg en/of gedeeltes buiten jouw woning, oprit en/of tuin filmen

Een videodeurbel mag wel. Voor andere (beveiligings)camera's moet je altijd toestemming aanvragen. Zie ook artikel 14.2.

Artikel 9

Hoe je overlast voorkomt



9.1 Je zorgt ervoor dat omwonenden geen last van je hebben

Je mag geen overlast of schade veroorzaken in of rondom de woning of de gemeenschappelijke ruimten. Je bent daarbij ook verantwoordelijk voor jouw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor jou zijn gekomen en met jouw toestemming in de woning of de gemeenschappelijke ruimten zijn. Ook voorkom je dat de inrichting van jouw woning voor overlast zorgt. Zo zorg je er bijvoorbeeld voor dat je vloer voldoende geluiddempend is (zie artikel 8.9).

Wij willen graag dat iedereen rustig en fijn kan wonen. Veroorzaak je ernstige en voortdurende overlast? Dan zullen we dit eerst met jou bespreken en je een brief sturen. Houdt de overlast niet op? Dan zullen wij helaas andere stappen moeten nemen, waaronder bijvoorbeeld je huurovereenkomst beëindigen en jouw woning laten ontruimen. En je moet ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



9.2 Je mag geen drugs of daarbij horende goederen voorhanden hebben in de (buurt van de) woning anders dan in kleine hoeveelheid voor eigen gebruik

Je mag niets vanuit en/of rondom jouw woning doen wat verboden en strafbaar is volgens de Opiumwet. We maken hierbij geen verschil tussen hennep, soft- en harddrugs. Ook mag je niets doen wat in verband wordt gebracht met het kweken, verbouwen, produceren, bewerken (drogen), bewaren en verkopen van drugs/verboden middelen volgens de Opiumwet. Ook is het verboden om goederen of apparatuur voorhanden te hebben die worden gebruikt bij dat soort kweek- en productieprocessen. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, kweektenten, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen enzovoorts. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon, de tuin, het dak en alle andere onderdelen van de huurwoning. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals je tuin, de galerij, het portiek etc. zijn gedragingen die met drugs/verboden middelen volgens de Opiumwet te maken hebben verboden.

Ook is het verboden om vanuit en/of rondom jouw woning anderen de mogelijkheid te bieden om de hiervoor genoemde (verboden) gedragingen uit te voeren. Jij bent als huurder op dezelfde manier voor het gedrag van deze anderen aansprakelijk.



9.3 Domijn hanteert een zero tolerance beleid

Een overtreding van artikel 9.2 is ernstig. Bij een overtreding van artikel 9.2 beëindigen we je huurovereenkomst, laten we je woning ontruimen (al dan niet) via de rechter. De procedure tot beëindiging en ontruiming wordt altijd gestart. En staat los van de vraag of de risico's verbonden aan hennep, soft- en harddrugs, zoals onder meer overlast, gevaarstelling en/of verpaupering van de woonomgeving, zich ook echt voor hebben gedaan. In dat geval raak je dus jouw woning kwijt. Lees meer informatie over (de reden van) ons zero tolerance beleid onze website: www.domijn.nl/ik-huur/mijn-woning-en-buurt/veilig-wonen



9.4 Je mag geen terroristische activiteiten in de woning voorbereiden of wapens in de woning hebben

Je mag niets doen wat verboden en strafbaar is volgens de Wet wapens en munitie. Je houdt dus bijvoorbeeld ook geen wapens, explosieven en/of munitie in de woning zonder vergunning. Doe je dit toch? Dan zullen wij de huurovereenkomst beëindigen en/of je woning laten ontruimen. In dat geval raak je dus je woning kwijt.



9.5 Het heeft vervelende gevolgen als je je niet houdt aan artikel 9.2 en 9.4

Behalve dat je jouw woning kwijt kunt raken moet je ons ook de boete betalen zoals in de huurovereenkomst staat. Verder betaal jij de eventuele winst/opbrengsten die je hebt gemaakt met de verboden activiteiten aan ons. Ten slotte betaal je eventueel nog een schadevergoeding als wij schade hebben geleden doordat jij je niet aan deze artikelen hebt gehouden. Je moet dan zowel de boete als de volledige schade betalen. Hiermee wordt nadrukkelijk afgeweken van artikel 6:92 BW.



9.6 Je pleegt geen misdrijf of overtreding in of vanuit de woning

Als deze strafbare feiten afbreuk doen aan de woning en/of de woonomgeving dan kunnen wij de huurovereenkomst beëindigen en jouw woning laten ontruimen.



9.7 Wij behandelen elkaar met respect

Je behandelt omwonenden, ons, onze medewerkers en de mensen die wij inschakelen, met respect. Dat mag je natuurlijk ook van onze medewerkers en de mensen die wij inschakelen verwachten. Ook jouw huisgenoten en mensen die bij jou op bezoek zijn behandelen omwonenden, onze medewerkers en andere mensen die wij inhuren, met respect.

Dat betekent dat je:

- Niet scheldt.
- Niemand intimideert en/of stalkt.
- Niemand bedreigt.
- Geen (seksueel) wangedrag vertoont.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die wij inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.
- Op een respectvolle manier communiceert.
- Niet buitensporig veel en onnodig communiceert en/of correspondeert, met als gevolg dat er een (onnodig) grote werkdruk bij onze medewerkers ontstaat wat ten koste gaat van de aandacht voor onze andere huurders.
- Bij het verrichten van werkzaamheden ervoor zorgt dat wij deze werkzaamheden veilig kan uitvoeren.

Houd je je niet aan deze regels? Dan kunnen wij je niet verder helpen. Is wat je doet strafbaar? Zoals intimidatie, bedreiging, geweld etc. dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen (ontbinden) en/of dat je jouw woning moet verlaten (ontruimen). Wij kunnen er dan ook voor kiezen om aangifte tegen je te doen bij de politie. En je moet bij overtreding van deze regels de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



Als je de woning door iemand anders wilt laten gebruiken



10.1 Je mag de woning alleen onderverhuren of aan anderen in gebruik geven met onze toestemming per e-mail of brief

Onderverhuren betekent dat je iemand anders in (een deel van) de woning laat wonen en daarvoor een vergoeding krijgt.

Deze toestemming geldt ook als je de woning door iemand anders wilt laten gebruiken. Ook als je daar geen geld of andere vergoeding voor vraagt. Bijvoorbeeld ook bij samenwonen of als iemand bij je komt wonen omdat jij of een van je huisgenoten zorg nodig hebt (mantelzorg). Of als je iemand anders langer dan veertien (14) dagen in jouw woning wilt laten overnachten.

Wij zullen in alle redelijkheid omgaan met het geven van toestemming voor situaties zoals in de 2 zinnen hiervoor bedoeld. Als er bijvoorbeeld geen aantoonbare bezwaren zijn tegen deze situaties, dan zullen wij dit natuurlijk toestaan. Met aantoonbare bezwaren bedoelen we bijvoorbeeld het ontstaan van een ongewenste situatie (bijvoorbeeld overbewoning), de inwoning met een ander doel dan samenwonen/mantelzorg etc. Maar ook als wij met de persoon die bij je in komt wonen een (overlast)verleden hebben kan dat een aantoonbaar bezwaar zijn.

Wij mogen aan onze eventuele toestemming zoals bedoeld hierboven voorwaarden verbinden. Ook mag je het gehuurde niet zonder toestemming op het internet of op een andere manier verhuren of in gebruik geven. Verhuur je (een gedeelte van) jouw woning aan een ander zonder onze schriftelijke toestemming? Dan noemen we dit woonfraude. Dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen (ontbinden) en je te verplichten de woning te verlaten (ontruimen).



10.2 Verhuur je of geef je jouw woning zonder toestemming in gebruik aan anderen?

Dan moet jij bewijzen dat je altijd het hoofdverblijf in het gehuurde hebt gehad.



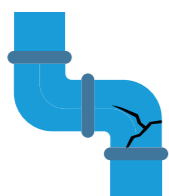
10.3 Het heeft vervelende gevolgen als jij je niet houdt aan artikel 10

Behalve dat je jouw woning kwijt kan raken, moet je ons ook de boete betalen die in de huurovereenkomst staat. Verder betaal je de eventuele winst/opbrengsten die je hiermee hebt gemaakt aan ons. Daarnaast betaal je eventueel nog een schadevergoeding als wij schade hebben geleden doordat jij je niet aan dit artikel houdt/hebt gehouden.



11.1 Je bent verplicht de nodige maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen

In het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dat soort uitzonderlijke situaties. Je moet dreigende schade en gebreken aan het gehuurde ook meteen aan ons melden. Houd je je niet aan dit artikel? Dan ben je ons de boete verschuldigd zoals genoemd in de huurovereenkomst.



11.2 Je bent aansprakelijk voor schade aan de woning

Je bent in ieder geval aansprakelijk als de schade door jou wordt veroorzaakt of ontstaat en/of als de schade ontstaat doordat jij jouw plichten uit de huurovereenkomst, deze huurvoorwaarden en/of de wet niet nakomt. Met schade aan de woning bedoelen we bijvoorbeeld: schade aan de buitenmuren (waaronder ook screens, zonweringen en zonnepanelen) van je woning, schade aan de andere onderdelen van de huurwoning zoals bijvoorbeeld een berging, de gemeenschappelijke ruimtes, portiek/galerij, de tuin en aan leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij jouw woning horen.



11.3 Wij zijn verder niet aansprakelijk voor (gevolg)schade die je 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;
- Andere overmachtssituaties die niet aan onze schuld te wijten zijn.

Hiervoor kun je jezelf verzekeren. Denk ook aan een inboedelverzekering. Deze schade komt voor jouw eigen rekening en moet je zelf (laten) repareren. Aansprakelijkheid van ons volgens artikel 6:174 BW is uitgesloten.



12.1 Je laat onze medewerkers binnen als het nodig is dat we controles uitvoeren

Wij controleren dan of er technische problemen zijn, of bijvoorbeeld onderhoud noodzakelijk is, of de woning (nog) voldoet aan bepaalde regels of veiligheidsvoorschriften, of dat er andere reparaties nodig zijn. Of wij nemen de meterstanden op. Wij kunnen ook een bedrijf naar je woning sturen om dit voor ons te doen. Je kunt de medewerkers aan de deur vragen om een legitimatiebewijs te laten zien. Wij zullen hier natuurlijk zorgvuldig mee omgaan en het je van tevoren vertellen als er een controle of inspectie plaatsvindt (tenzij er sprake is van een uitzonderlijke spoedsituatie).



12.2 Wij controleren je woning op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur

Behalve als dit op een ander moment echt nodig is, bijvoorbeeld omdat je een lekkage hebt of er sprake is van andere spoedsituaties. Dan kunnen we ook onaangekondigd en buiten werktijd langskomen.





13.1 Je werkt mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan jouw woning

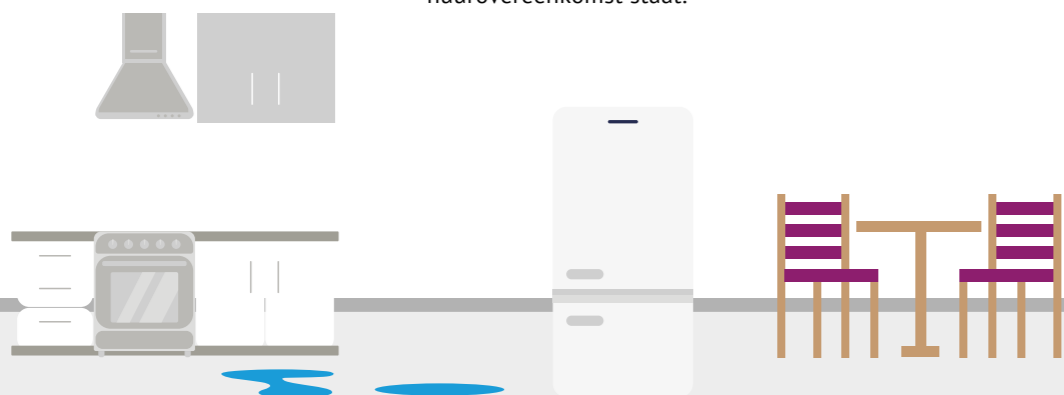
Met dringende werkzaamheden bedoelen we noodzakelijk onderhoud, reparaties, vernieuwing en inspecties die nodig zijn. Denk daarbij ook aan het plaatsen van een rookmelder, het schilderen van de buitenkozijnen en/of het vaststellen van een energielabel in de woning. Hieronder valt ook het onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen in woongebouwen zoals standleidingen en ventilatiesystemen. Ook werkzaamheden om je woning te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn (bijvoorbeeld het gebouw waar je woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw). Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

Werk je niet mee? Dan betaal je ons de boete zoals in de huurovereenkomst staat.

13.2 Je verleent onze medewerkers toegang bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden

Als wij dringende werkzaamheden willen gaan uitvoeren, dan laten wij dat vooraf weten. Het uitvoeren van dringende werkzaamheden moet je als huurder toestaan. Dit heeft er onder andere mee te maken dat als deze dringende werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd, er (op termijn) schade aan de huurwoning kan ontstaan. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden geef je ons en de door ons ingeschakelde vaklieden en/of derden toegang. Tenzij jouw veiligheid of die van omwonenden of het gehuurde in gevaar is en/of zich onvoorziene omstandigheden voordoen zullen de bezoeken (onze medewerkers of medewerkers van andere bedrijven) en werkzaamheden plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur.

Werk je niet mee? Dan betaal je ons de boete die in de huurovereenkomst staat.



13.3 Je krijgt in principe geen compensatie voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden

Tenzij wij zeer onzorgvuldig zijn geweest of als de werkzaamheden onredelijk en buitensporig lang duren gelet op alle omstandigheden. Verder moet dat door de schuld van ons komen en aan ons toe te rekenen zijn. Of als wij schade aan je spullen hebben veroorzaakt en dat aan ons is toe te rekenen. Stuur ons in dat geval een e-mail of brief.



13.4 Je werkt mee als wij je een redelijk voorstel doen om verbeteringen aan jouw woning aan te brengen

Naast het uitvoeren van dringende werkzaamheden (artikel 13.1), kan het ook zijn dat wij andere werkzaamheden moeten uitvoeren, zoals werkzaamheden die jouw woning verbeteren. Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan je woning die het wooncomfort van jouw woning verbeteren. Bijvoorbeeld het aanbrengen van HR++ glas of het plaatsen van zonnepanelen. Dit noemen we renovatie.

Je krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel wanneer wij jouw woning of het gebouw waarin je woont willen renoveren. In dit voorstel staat hoe wij dat willen doen, wat daarvoor nodig is en wat dat voor jou betekent. In het voorstel houden we rekening met jouw belangen.

Wij maken hierover afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie in een sociaal plan. Wij zullen jou in ons voorstel vragen om ons per brief of e-mail te vertellen wat je van het voorstel vindt. Of je het eens bent met het voorstel. Of dat je ons voorstel niet redelijk vindt.

Als er bijvoorbeeld sprake is van een complex of een blok woningen dat we gaan renoveren en 70% van de huurders van het complex/blok stemt in met het renovatievoorstel dat we hebben gedaan, dan is het uitgangspunt dat het renovatievoorstel redelijk is. Wij laten het je altijd weten als 70% van de huurders heeft ingestemd.



Ben je het, ondanks dat 70% of meer van de huurders instemt, niet eens met het voorstel? Dan kun je bezwaar maken bij de rechter. Doe dat binnen 8 weken nadat je de brief of e-mail hebt gekregen waarin staat dat 70% of meer van de huurders heeft ingestemd met ons voorstel. Maak je te laat bezwaar, dan staat het voorstel vast en moet je meewerken aan de renovatie en het voorstel dat we daarvoor hebben gedaan.

Werk je niet mee? Dan moet je ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



13.5 Bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden verleen je altijd toegang

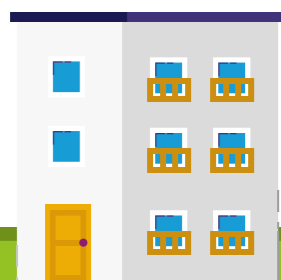
Je verleent toegang onze medewerkers en de door ons ingeschakelde vaklieden en/of derden. Daarnaast zorg je ervoor dat de hiervoor genoemde personen ook aan het werk kunnen. In de brieven die je van ons hierover krijgt, leggen we uit wat dit precies inhoudt.

Werk je niet mee? Dan moet je ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



13.6 Je gaat akkoord met een huurverhoging door de verbeteringen aan jouw woning

In onze brief of e-mail met een voorstel om jouw woning of gebouw te renoveren, kunnen wij ook een huurverhoging voorstellen.



Artikel 14 Als je zelf iets aan de woning wilt veranderen



14.1 Je mag zelf kleine veranderingen binnen in jouw woning doen

Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Het moet gaan om veranderingen die je ook makkelijk weer weg kunt halen, zonder dat dat veel geld kost. En die geen gevaar en/of overlast opleveren voor jou, je burens of anderen. Voor deze kleine veranderingen heb je geen toestemming nodig.



14.2 Voor grote(re) veranderingen aan de binnenkant van de woning én voor alle veranderingen aan de buitenkant van en/of rondom je woning, heb je onze toestemming nodig

Als het gaat om veranderingen die niet aan de eerste zin van artikel 14.1 voldoen (dus grotere veranderingen binnen in de woning) én bij alle veranderingen aan de buitenkant van de woning, heb je altijd toestemming van ons nodig. Denk bij veranderingen aan de buitenkant bijvoorbeeld aan het plaatsen van:

- Zonwering;
- Antennes;
- Schotels;
- Airco's;
- Camera's;
- Zendmasten;
- Schuren;
- Overkappingen;
- Blokhutten;
- Duiventil.

Denk bij (grotere) veranderingen aan de binnenkant bijvoorbeeld aan:

- Het boren in voorgespannen (betonnen) elementen;
- Het plaatsen van een afzuigkap
- Het plaatsen van open verbrandingstoestellen.

Je hoort uiterlijk binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de voorgestelde verandering(en). En wat de voorwaarden zijn.





14.3 Wij mogen je voorwaarden geven voor het doorvoeren van de verandering

De voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over:

- De constructie;
- De materialen;
- De uitstraling van het gebouw;
- De manier waarop je de verandering uitvoert;
- De manier waarop je de verandering onderhoudt;
- Wat je doet om overlast te voorkomen;
- De eisen volgens het Bouwbesluit;
- De vergunningen die je moet verkrijgen;
- De verzekering(en) die je moet afsluiten, zoals een opstalverzekering;
- De belasting(en) die je moet betalen;
- Je aansprakelijkheden;
- Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaars;
- Wat er met de verandering gebeurt als de huurovereenkomst eindigt (weghalen of achterlaten).

Je moet er bovendien altijd voor zorgen dat wij onderhoud en renovatie aan de woning kunnen blijven uitvoeren. Dat betekent dat de verandering het (normale) onderhoud van de woning of het uitvoeren van werkzaamheden aan de woning niet in de weg mag staan.

Als de verandering(en) de werkzaamheden in de weg staan, dan moet je op eigen kosten de door jou aangebrachte veranderingen verwijderen.



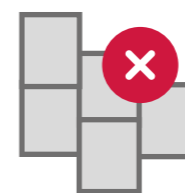
14.4 Voor het plaatsen van aanbouwen, bergingen en garages heb je altijd toestemming nodig

Hieraan kunnen we voorwaarden verbinden volgens artikel 14.3.



14.5 Veranderingen waarvoor je geen toestemming kreeg en/of die niet voldoen aan artikel 14, haal je weer weg

Dit doet je meteen als wij dit aan je vragen. Hetzelfde geldt voor veranderingen waarvoor je wel toestemming nodig had maar niet hebt gevraagd. De kosten van het weghalen van de verandering betaal je zelf. Haal je de veranderingen niet weg? Dan moet je ons de boete betalen die in de huurovereenkomst staat.



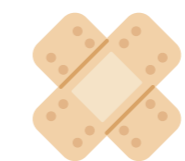
14.6 Alle grote veranderingen die je aanbrengt, verwijder je als je de huur opzegt

Wij bepalen vooraf of je de verandering later weer weghaalt of dat het mag blijven, ook als je er geen vergoeding voor krijgt. Ook kunnen we afspreken dat je een verandering niet zelf weg mag halen. We leggen dit schriftelijk vast. Als er niets is vastgelegd, dan verwijder je de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst.



14.7 Je onderhoudt de veranderingen zelf en bent daar ook zelf verantwoordelijk voor

Dat betekent ook dat als er iets kapot gaat aan de verandering je deze zelf repareert of laat repareren. Je betaalt hier zelf alle kosten voor.



14.8 Je bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering

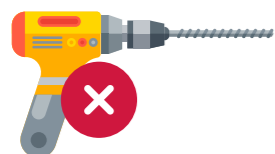
Is er schade door jouw verandering? Of doordat je een verandering hebt aangebracht zonder toestemming en/of een verandering die niet voldoet aan de voorwaarden? Bijvoorbeeld schade aan de woning of aan de woning van iemand anders? Dan ben je aansprakelijk voor die schade en betaal je alle kosten die daarmee te maken hebben.

Deze afspraken gelden ook voor 'overgenomen' veranderingen. Heb je veranderingen, die door een vorige bewoner zijn aangebracht, overgenomen toen je de huurovereenkomst ondertekende? Dan gelden dezelfde regels (zoals staat in artikel 14) als u zelf de veranderingen zou hebben aangebracht.



14.9 Het kan zijn dat enkele (grote) veranderingen en en/of aanpassingen bij (grootschalig) onderhoud en renovatie uit de woning moeten worden verwijderd

Denk bij deze (grote) veranderingen aan bijvoorbeeld een bad(kamer), keuken(apparatuur) of een aanbouw. Wij zijn in dat geval niet verplicht om de grote verandering of aanpassing terug te plaatsen. Daar ben je zelf verantwoordelijk voor. Wij zullen hierover afspraken met je maken voordat je de (grotere) veranderingen/toevoegingen aanbrengt en/of overneemt.



14.10 Het kan zijn dat je in een complex woont waar je géén kleine verandering en toevoegingen aan de binnenkant kunt doen

Bijvoorbeeld omdat de woning volledig gestoffeerd wordt opgeleverd of omdat er niet in de muren geboord kan/mag worden. In dat geval kunnen er afwijkende regels voor je gelden als het gaat om veranderingen en toevoegingen. Dat laten wij dan voor het aangaan van de huurovereenkomst aan je weten en zo nodig bespreken wij dat.



Artikel 15

Hoe je jouw huur stopt



15.1 Je stuurt ons een bericht als je de huur wilt opzeggen

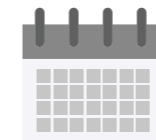
Je stuurt ons dan een brief of e-mail waarin je schrijft op welke datum je de huur wilt stoppen en de woning zal verlaten. Of je zegt de huur op via onze website. Ook kun je bij ons op kantoor een afspraak inplannen om de huur op te zeggen. Telefonisch opzeggen is niet mogelijk.

De opzegging is pas definitief nadat wij de opzegging schriftelijk (per e-mail dan wel per brief) aan je hebben bevestigd.



15.2 Huur je bij de woning ook een garage, parkeerplaats of schuur van Domijn op basis van een afzonderlijke huurovereenkomst?

Dan moet je deze afzonderlijke huurovereenkomst op dezelfde datum als de huurovereenkomst opzeggen en moet je deze ruimte ontruimen. Doe je dat niet? Dan wordt deze afzonderlijke huurovereenkomst geacht met wederzijds goedvinden geëindigd te zijn op dezelfde datum als waarop de huurovereenkomst van de woning is geëindigd.



1 maand

15.3 Je hebt een opzegtermijn van één (1) maand

Je kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zeg je de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.



15.4 Je kunt de huur alleen opzeggen met toestemming van de andere huurders

Huur je de woning met meer mensen? Dan kunt je de huur alleen samen opzeggen. Ook jouw echtgenoot, geregistreerd partner of de door ons erkende medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Als je wilt opzeggen maar de andere huurders of medehuurders willen in de woning blijven, dan vraag je daarvoor eerst onze toestemming. Dan krijg je van ons een brief of e-mail waarin we aangeven of we instemmen en welke voorwaarden gelden.





15.5 Wij kunnen de huur ook opzeggen

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder (een deurwaardersexploot). Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van te voren. Ook vertellen we je in deze brief om welke wettelijk toegestane redenen (opzeggingsgronden) wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we je woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.



15.6 Heb je een ThuisPlusPakket afgesloten?

Dan eindigt dit abonnement van rechtswege, dus zonder dat opzegging daarvan nodig is, tegelijk met de huurovereenkomst van de woning.



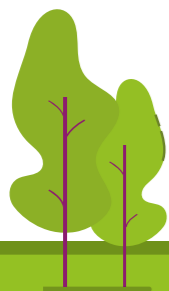
15.7 Je laat een opvolgend huurder of koper binnen om de woning te kunnen bezichtigen

Heb jij of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die de woning misschien willen huren of kopen? Dan laten wij je dit van tevoren en op tijd weten. Je laat deze mensen binnen om de woning te bekijken. Bij een bezichtiging is een medewerker van Domijn aanwezig. Je kunt de medewerker van Domijn vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.



15.8 Als je ergens anders gaat wonen, laat je dat weten

Uiterlijk op de laatste dag waarop de huurovereenkomst eindigt, geeft je het adres van jouw nieuwe woon- of verblijfplaats aan ons door. Als wij je moeten bereiken, dan kunnen wij op die manier eventuele brieven en/of berichten aan je sturen. Wij zoeken geen contact met je als dat niet nodig is.



Artikel 16

Hoe je de woning achterlaat



16.1 Je laat de woning leeg en schoon achter en je levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat je de woning achterlaat op de manier zoals die was toen je er kwam wonen, tenzij wij dit schriftelijk anders hebben afgesproken of in deze voorwaarden anders is bepaald. De opleveringsverplichting geldt ook voor de tuin en jouw spullen in de gemeenschappelijk ruimtes. Gebruikssporen door normaal gebruik of slijtage door normaal gebruik mag je laten zitten. Zie over (rook)aanslag in de woning artikel 8.13. Heb je in de woning zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 14. De huissleutels en sleutels van algemene toegangsdeuren, de postbus etc. lever je op de laatste huurday bij ons in.



16.2 Voor het einde van de huur controleren wij samen de woning

Tijdens deze controle spreken wij met je af welke reparaties je nog moet (laten) doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie in. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar je op. Dit noemen we het opnamerapport. Je werkt mee aan deze controle.



16.3 Bied je jouw losse spullen (zaken) aan de nieuwe huurder of koper aan?

Bijvoorbeeld meubels, een tuinset, gordijnen of zonwering? Als jullie spullen van elkaar kunnen overnemen, dan spreken jullie dat daarna samen verder af. Domijn is geen partij in de overname van spullen. Jullie zijn dan ook zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken. Domijn is hier dus niet aansprakelijk voor.



16.4 Bied je veranderingen en/of aanpassingen aan de nieuwe huurder of koper aan?

Bijvoorbeeld een vloer, een schuur of een overkapping? Dan moeten wij daar toestemming voor geven (zie ook artikel 3.3. en 14.9) en zorg je voor een door beide partijen ondertekend overnameformulier. Dit formulier wordt digitaal (via een app) ingevuld. Een kopie van dit formulier stuur je vóór de eindcontrole (artikel 16.2) naar ons op. Het kan zijn dat wij geen toestemming geven en wij je alsnog vragen de zaken weg te halen.





16.5 Laat je de woning niet goed achter? Dan voeren wij werkzaamheden uit op jouw kosten

Je betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. En om werkzaamheden die verder nog nodig zijn. Bijvoorbeeld het weghalen van je spullen als die nog in de woning staan. Of het herstellen van schade als de woning beschadigd is.



16.6 Staan er nog spullen in de woning? Dan halen wij die op jouw kosten weg

Na het inleveren van de sleutels moet de woning leeg zijn. Staan er nog spullen in de woning? Dan doe je hier afstand van. Deze spullen zijn dan niet meer van jou. Wij gaan de woning in en halen de spullen weg. Jij betaalt alle kosten van het weghalen. Wij hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen wij ook als je overlijdt en niemand jouw spullen komt ophalen.



16.7 Blijf jij of iemand anders in de woning wonen nadat de huurovereenkomst gestopt is?

Dan betaal je ons een vergoeding voor het niet op tijd opleveren van de woning. Dat noemen we een schadeloosstelling. We kijken dan naar de schade die wij hebben, omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. De schadeloosstelling die wij dan vragen is minimaal de huurprijs maar kan ook meer zijn.

Artikel 17

Wat verder nog belangrijk is



17.1 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest van deze algemene huurvoorwaarden wel geldig

Stel: de wet verandert. Dan kan het zijn dat een artikel in deze voorwaarden vanaf dan tegen de wet in gaat. Dat artikel is dan niet (meer) geldig. Maar alle andere artikelen in deze voorwaarden wel. Wij passen het artikel dan aan, zodat het weer geldig is. Daarbij betrekken we de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie.



17.2 Domijn houdt zich aan de regels van goed verhuurderschap

Deze aanvullende regels worden als bijlage aan je huurovereenkomst toegevoegd.



17.3 Wij mogen ons beleid aanpassen

Zijn de huurdersorganisaties volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) het eens met deze aanpassingen? Dan passen we ons beleid aan. En hebben wij deze aanpassing in een brief, e-mail of op onze website bekendgemaakt? Dan moeten wij ons allemaal aan deze aanpassing houden. Tenzij je bezwaar hebt gemaakt.



17.4 Wij mogen de huurprijs veranderen

Dat kunnen we ieder jaar doen en wij informeren je daar van tevoren over. Zie daarvoor ook je huurovereenkomst. Wij laten het altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom we de huurprijs veranderen. Je behoudt altijd het recht om de huurovereenkomst op te zeggen volgens artikel 15.3 en 15.4.



17.5 Wij gaan met zorg om met jouw gegevens

Wij mogen jouw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons hierbij aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.



17.6 Geen contact

Als wij langere tijd geen contact met je krijgen of het contact niet tot het gewenste resultaat leidt. En je hebt een betalingsachterstand of wij hebben zorgen over onveilige situaties of jouw welzijn. Dan kunnen wij in bijzondere gevallen hulp inschakelen. Ook van samenwerkingspartners zoals een wijkteam, bemoeizorg of andere organisaties die jou kunnen helpen.



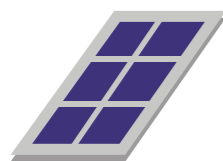
18.1 Het kan zijn dat je woning zonnepanelen heeft en dat die een beschadiging en/of storing hebben

Afhankelijk van jouw specifieke situatie kan het zijn dat wij over het gebruik van de zonnepanelen schriftelijke afspraken met je hebben gemaakt. In dat geval kun je in de gemaakte afspraken nalezen wat je moet doen als ze beschadigd zijn of er een storing is. Als er geen aparte schriftelijke afspraken met je zijn gemaakt over het gebruik van de zonnepanelen geldt het volgende:



18.2 In geval van schade en/of storing neem je zo snel mogelijk contact op met de onderhoudsmonteur

Wij hebben geen inzicht in de werking van jouw zonnepanelen systeem en kunnen niet op afstand nagaan of sprake is van een storing of beschadiging. Je bent zelf verantwoordelijk voor de monitoring en moet zelf alert zijn op afwijkingen in de opbrengsten van jouw zonnepanelen systeem. De gegevens van de onderhoudsmonteur staan in het informatieboekje van Domijn en/of op het overzicht met belangrijke telefoonnummers op onze website www.domijn.nl. Kun je de gegevens niet vinden? Bel ons dan op ons algemene nummer. Ook kan het zijn dat de gegevens van de onderhoudsmonteur op de installatie in de woning zelf staan. Voer in ieder geval zelf geen werkzaamheden aan de zonnepanelen en/of de daarbij behorende onderdelen uit.



18.3 Wat als de zonnepanelen beschadigd zijn en/of er sprake is van een storing?

Als blijkt dat de zonnepanelen beschadigd zijn of er een storing is, gaan we ervan uit dat dit komt door onjuist gebruik van de zonnepanelen, tenzij blijkt dat er een gebrek/fout in de zonnepanelen zit of een andere oorzaak die geen verband houdt met onjuist gebruik van de zonnepanelen.

Als vast komt te staan dat de zonnepanelen door jouw handelen zijn beschadigd of dat door jou een storing is ontstaan, komt dit voor jouw rekening. Je moet in dat geval de kosten van het inschakelen van een onderhoudsmonteur betalen.



18.4 Wat als de beschadiging en/of storing niet is ontstaan door onjuist gebruik?

Als de schade en/of storing niet is ontstaan door onjuist gebruik en jij hebt schade geleden, zullen wij niet meer schade aan je vergoeden dan maximaal de door jou aan ons betaalde vergoeding voor het gebruik van de zonnepanelen. Wij hoeven de gemiste zonopbrengst niet te vergoeden. De werking van de zonnepanelen moet je zelf in de gaten houden. Je kunt de werking van jouw zonnepanelen op verschillende manieren volgen. Je bent zelf verantwoordelijk voor de manier waarop je de opbrengsten van jouw zonnepanelen volgt. Voor vragen kun je contact opnemen met je energieleverancier, de onderhoudsmonteur of met ons. Mocht blijken dat de zonnepanelen langer dan 1 maand minder/geen opbrengst hebben gerealiseerd dan mocht worden verwacht en je in deze periode geen melding hebt gemaakt bij de onderhoudsmonteur en/of bij ons, dan wordt ervanuit gegaan dat je de werking van de zonnepanelen onvoldoende hebt gecontroleerd en er daardoor meer schade is ontstaan. Schade die is ontstaan na de periode van 1 maand waarin de zonnepanelen niet goed werkten en wij geen melding hebben ontvangen, wordt niet vergoed.

Vragen?

Kun je het antwoord op je vraag niet vinden of heb je een andere vraag? Neem dan contact met ons op. Wij beantwoorden al je vragen op werkdagen van 8.30 uur tot 17.00 uur.

E-mail ons info@domijn.nl

Of kom langs bij ons op kantoor. Kijk voor de actuele openingstijden op www.domijn.nl.

Spoed buiten openingstijden

Bel met 053 - 209 2 209 en blijf aan de lijn. Iemand van de storingsdienst helpt je verder.



Deze voorwaarden zijn vastgesteld op 1 mei 2025.

