



**Algemene voorwaarden
Hurovereenkomst
Zelfstandige Woonruimte**

Toelichting

Wij vinden het fijn dat u heeft gekozen voor één van onze huurwoningen. Wij hopen dan ook dat u een prettige tijd tegemoet gaat in uw nieuwe domein, zonder al teveel (woon)zorgen. In deze brochure leest u onder welke voorwaarden u huurder bent bij Domein: hoe wij een handje kunnen helpen om uw woonzorgen te verminderen, wat u van ons verder nog mag verwachten en wat wij van u als huurder verwachten.

Goed wonen in een prettige buurt

Prettig wonen is meer dan alleen een goed verzorgde woning. Ook de burens en omgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Een goede band met uw omwonenden vergroot vaak uw woonplezier. Maar hinder of overlast van omwonenden kan erg storend zijn. Geluidsoverlast of rommel in het portiek en op straat veroorzaken vaak ergernissen bij de bewoners in de buurt of in het complex. Wij verwachten dat u hier een goede bijdrage aan levert door geen overlast te veroorzaken voor de buurt of voor de omwonenden. Domein zal op haar beurt alles doen wat zij kan om op te treden tegen de overlastveroorzaker(s). In de algemene voorwaarden zijn hiervoor regels opgesteld.

Rechten en plichten

Als huurder van Domein hebt u dus rechten maar ook plichten. Zo bent u als huurder verplicht om uw huur op tijd te betalen en goed te zorgen voor de woning. Voor veel mensen is dat gelukkig een vanzelfsprekendheid. Voor anderen kan een automatische incasso voor de betaling van de huur veel sores besparen. Heel makkelijk en zo vergeet u nooit op tijd het juiste bedrag te betalen. Verder spreken wij in deze algemene voorwaarden met u af dat wij van u verwachten dat u voor de hele duur van uw huurperiode de woning en bijbehorende buitenruimte netjes en verzorgd houdt.

Onderhoud aan uw woning

Veel woonzorgen, van buitenschilderwerk tot renovatie, voeren wij voor u uit of maken wij makkelijker voor u. Wij doen ons uiterste best om uw woning goed te onderhouden. Voor ieder complex of woningblok hebben we een planning voor onderhoud. Dit betekent dat wij uw woning regelmatig onderhouden. Hierbij dient u ons en onze leveranciers toegang te geven tot uw woning. Uiteraard levert het meeste onderhoud dat aan uw woning wordt gedaan u hetzelfde of zelfs meer wooncomfort op! Zo blijft u zich prettig voelen in een huis van Domein. Kleine reparaties in uw huis proberen we zo snel mogelijk goed voor u op te lossen. Onze speciale Onderhoudservicelijn komt dan voor u in actie!

Kortom: de algemene voorwaarden zijn opgesteld om duidelijkheid te geven over wat u van Domein mag verwachten maar ook om aan te geven wat Domein van u als huurder verwacht. Op deze manier kunt u genieten van uw woning en zijn wij tevreden met u als klant!

Wij hopen dat u veel woonplezier beleeft in uw huurwoning van Domein!

Algemene voorwaarden

Huurovereenkomst Zelfstandige Woonruimte

Algemene noot

Waar 'hij' staat vermeld in deze algemene voorwaarden kan desgewenst 'zij' worden gelezen, waar 'huurder' staat vermeld kan desgewenst 'huurster' worden gelezen.

Begrippenlijst

Derden: een partij die buiten de relatie Domein en de betrokken huurder staat.

(Ernstige) nalatigheid: het niet of niet zorgvuldig uitvoeren van een actie waardoor schade, gevaar of overlast ontstaat of belangen worden geschaad.

Compleet: alle onderdelen van de betreffende voorziening zijn aanwezig waardoor de voorziening gebruiksklaar is.

Algemeen

Artikel 1

Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Deze algemene voorwaarden kunnen afwijken van de bepalingen in de huurovereenkomst. In dat geval gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Eén of meerdere huurders

Artikel 2

2.1

De huurders zoals genoemd in de aanhef van de huurovereenkomst en gezamenlijk genoemd "huurder" hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij hebben dit recht gelijktijdig en houden hierbij rekening met elkaanders rechten.

2.2

De huurprijs en het voorschot voor zaken en diensten, al dan niet verband houdende met de

bewoning van het gehuurde, zijn enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de overgebleven huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de bijkomende kosten verschuldigd.

2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en het voorschot als hiervoor genoemd. Ook zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle overige verplichtingen die voor hem/haar en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

2.4

Om de huurovereenkomst van beide (alle) huurders te beëindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen afzonderlijk gebeuren. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

Domein stelt de woning op de overeengekomen ingangsdatum aan de huurder ter beschikking of vanaf de eerst daarop volgende werkdag.

3.2

Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is de huurder verplicht de huur vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst volledig te voldoen.

3.3

Bij aanvang van de huurovereenkomst maakt Domein een omschrijving van het gehuurde (inventarislijst).

Zowel Domein als huurder ontvangen een door hen beiden ondertekend exemplaar hiervan. De omschrijving (inventarislijst) van het gehuurde maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.4

De huurder verklaart het gehuurde overeenkomstig de omschrijving (inventarislijst) te hebben aanvaard.

Levering van zaken en diensten door Domein

Artikel 4

4.1

De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag op de kosten voor zaken en diensten. Jaarlijks verstrekt Domein aan de huurder een overzicht van de kosten van de geleverde zaken en diensten. Domein verrekent de eventuele verschillen tussen de voorschotbedragen en de werkelijk gemaakte kosten. Dit geldt niet als het gaat om een door Domein ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt dus geen verrekening plaats.

4.2

Domein kan één maal per jaar het voorschotbedrag voor zaken en diensten verhogen. Dit kan slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgend op de maand waarin het in artikel 4.1 bedoelde overzicht is verstrekt. Echter indien Domein en huurder tussentijds een herziening overeenkomen of een aanvullende overeenkomst voor zaken en diensten afsluiten, kunnen de kosten hiervoor op het moment van uitvoer van deze aanvullende zaken en diensten in rekening worden gebracht.

4.3

Het kan zijn dat Domein het aantal zaken en diensten wil wijzigen (uitbreiden of verminderen). Wanneer deze zaken en diensten alleen aan een aantal bewoners kan worden aangeboden geldt het volgende:

Indien huurder een geliberaliseerde huurprijs betaalt dan is de huurder gebonden aan de wijziging. Indien de huurder geen geliberaliseerde huurprijs betaalt dan is huurder gebonden aan de wijziging indien tenminste 70% van de bewoners die het betreft, instemt met de wijziging. Daarbij hebben huurders één stem per gehuurde woning. Nadat Domein de huurder bericht dat minimaal 70%

instemt met de wijziging heeft huurder 8 weken om een verzoek in te dienen om een rechter te laten oordelen over de redelijkheid van het voorstel.

4.4.

Lid 4.3. is niet van toepassing als de woning van de huurder ligt in een gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst. En als de gezamenlijke eigenaren besluiten tot een wijziging van het aantal zaken en diensten dat alleen aan een aantal bewoners kan worden geleverd. Dan is de huurder aan dat besluit gebonden, tenzij dat onredelijk is ten opzichte van de huurder.

4.5

Wanneer huurder en Domein het niet eens zijn over de betalingsverplichting van de kosten voor zaken en diensten dan kan huurder of Domein de huurcommissie vragen een uitspraak te doen. Deze mogelijkheid geldt ook als sprake is van een geliberaliseerde huurprijs.

Algemene verplichtingen van Domein

Artikel 5

5.1

Domein is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, voor zover deze niet ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van de huurder komen. Wanneer het onmogelijk is om gebreken te verhelpen of er onredelijke uitgaven nodig zijn om het gebrek te verhelpen, is Domein hiertoe niet verplicht.

5.2

Domein is verplicht het rustig woongenot van het gehuurde te verschaffen aan huurder. Domein is echter niet verplicht stappen te ondernemen bij verstoring van dit woongenot door derden. Domein is evenmin aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

Algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 6

6.1

De huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van iedere maand op de in het contract overeengekomen wijze.

Bij niet-betaling is de huurder vanaf de eerste dag van de maand zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. Dit heeft als gevolg dat huurder de gehele te betalen prijs voor het gehuurde, wettelijke rente en incassokosten alsdan verschuldigd is.

6.2

De huurder zal eventuele tegoeden bij Domein niet verrekenen bij de huurbetaling.

6.3

Enkel wanneer Domein gemelde gebreken, waarvoor Domein verantwoordelijk is, niet binnen een redelijke termijn verhelpt kan de huurder dit zelf verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten (mits redelijk) op Domein verhalen eventueel door de kosten in mindering te brengen op de huurprijs.

6.4

De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:

- het gehuurde voorziet van behoorlijke meubilering en stoffering met als doel een verzorgde uitstraling van de woning te handhaven;
- in een appartement of flat voldoende maatregelen (geluidsdemping) treft ter voorkoming van geluidsoverlast via de vloeren;
- zijn huisvuil op de daarvoor aangewezen plaatsen, tijdstip en wijze afvoert en geen voedsel of afval vanuit het gehuurde naar buiten werpt of in gemeenschappelijke ruimten deponeert.

6.5

De huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde en alles wat daar bij hoort en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten, zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen,

bij het complex behorende tuinen, achterpaden en binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

Het is de huurder niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten.

6.6

Domein is gerechtigd in voorkomende gevallen van hinder en/of overlast, veroorzaakt door dieren, het houden van huisdieren aan beperkingen te binden of te verbieden.

6.7

Het is de huurder niet toegestaan de tot het gehuurde behorende privé-tuin, oprit, erf of parkeerplaatsen te gebruiken voor het houden van paarden en/of ander vee of voor de stalling van caravans of de opslag van andere roerende zaken van welke aard ook.

Indien het gehuurde een woning op de begane grond betreft waarboven zich nog één of meer andere woningen bevinden, zal de huurder de bewoners van die bovenwoningen in staat stellen hun ramen met een redelijke regelmaat te wassen of te laten wassen. Bij de inrichting van zijn tuin dient de huurder hiermee rekening te houden.

6.8

Het is de huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van Domein toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

6.9

De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich in het gehuurde of de bijhorende gemeenschappelijke ruimten bevinden.

6.10

Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde en/of bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en/of directe omgeving van het gehuurde hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, leidt tot gevaarstelling en overlast veroorzaakt en tot uitzetting zal leiden. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate

ernstig dat de enkele constatering van een overtreding door verhuurder, dan wel door de politie, de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

6.11

Het is huurder niet toegestaan om qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voorgaande, gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat de enkele constatering van een overtreding door verhuurder, dan wel door de politie, de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

6.12

Indien derden huurder in zijn woongenot storen door het veroorzaken van overlast dan wel op andere wijze, zal huurder dit meteen en zoveel mogelijk schriftelijk en gespecificeerd aan Domein melden.

6.13

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst en dergelijke calamiteiten. De huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde meteen aan Domein te melden. Laat de huurder dit na dan zal de daardoor ontstane schade en/of gevolgschade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

6.14

Met het oog op controle door Domein van de naleving van de verplichtingen van de huurder op grond van deze algemene voorwaarden, dan wel met het oog op mogelijk door Domein uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal de huurder Domein in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder Domein wordt mede verstaan: de door of namens Domein aangewezen personen, welke zich altijd als zodanig dienen te kunnen legitimeren.

6.15

Indien het huurrecht van de huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel

of bed, is de huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan Domein, onmiddellijk nadat de (rechterlijke) beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover Domein aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Voorgaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder, is deze verplicht Domein hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling te doen.

Herstelwerkzaamheden door de huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van de huurder komen de kleine herstelwerkzaamheden / geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zoals genoemd in het Besluit kleine herstellingen van 8 april 2003. Daartoe behoort ondermeer (geen limitatieve opsomming):

- het witten, sauzen, schilderen en behangen binnenshuis;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
- het repareren en vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen, douchegarnituur en toiletbril;
- het schoonhouden en ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, bad- en doucheafvoeren, afvoerleidingen, afvoerputten in de woning en dakgoten;
- het eenmaal per jaar vegen van schoorstenen;
- het onderhouden en repareren van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating, erfafscheiding en erfafsluiting;
- het onderhouden van het bij het gehuurde liggende achter- en/of zijpad;
- het ontlichten en bijvullen van de verwarmingsinstallatie, opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het schoonmaken van de roosters en/of ventielen in de woning voor de ventilatie;
- het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezende weer;

- geringe en dagelijkse onderhouds-, schoonmaak- en reparatiewerkzaamheden van de gemeenschappelijke ruimten (inclusief achterpaden) en voorzieningen;
- alle andere reparaties, voor zover het gevolg van nalatigheid of onachtzaamheid of onjuiste bewoning van huurder of zijn huisgenoten.

7.2

Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van bomen die zich in de tuin van het gehuurde bevinden.

7.3.

Huurder is verantwoordelijk voor aanschaf, onderhoud en vervanging van inbouwapparatuur.

7.4

Indien voor de kleine herstelwerkzaamheden een gemeenschappelijke regeling is opgesteld wordt dit in een nadere overeenkomst tussen huurder en Domein vastgelegd.

7.5

Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. De huurder zal daarbij de door overheid of Domein gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van werkzaamheden door Domein

Artikel 8

8.1

De huurder moet alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende woningen en aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. De huurder moet daarbij alle noodzakelijke medewerking verlenen. Bovendien zal de huurder alle voor Domein noodzakelijke handelingen verrichten om Domein in de gelegenheid te stellen de dringende werkzaamheden uit te voeren. Dit voorgaande geldt ook voor minder dringende werkzaamheden.

Domein behoudt zich het recht voor om gemaakte kosten ten laste van de huurder te brengen indien afspraken niet tijdig worden afgemeld of zonder berichtgeving niet worden nagekomen.

8.2

De huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden.

Uitzondering hierop is de situatie waarbij aan Domein gemelde gebreken, waarvoor Domein verantwoordelijk is, niet binnen een redelijke termijn verholpen worden. In een dergelijke situatie kan de huurder een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen.

8.3

Domein mag de gedaante en/of inrichting van het gehuurde niet veranderen zonder toestemming van de huurder, tenzij zich een geval voordoet als bedoeld in het vierde en vijfde lid van dit artikel. Onder veranderingen wordt verstaan veranderingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden of geriefsverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een ander materiaalgebruik bij het uitvoeren van onderhouds- of vervangingswerkzaamheden vanwege het niet meer beschikbaar zijn van het oorspronkelijke materiaal, vanwege kwaliteitsverbetering dan wel vanwege milieubelasting, worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

8.4

Indien en voor zover door de overheid aan Domein dwingende voorschriften worden opgelegd tot het aanbrengen van al dan niet ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, of van het complex of van de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen, aanpassingen of verbeteringen in, op, onder, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan. Domein zal huurder en/of de bewonerscommissie van het betreffende complex tijdig informeren over de in dit lid bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie daarover overleggen.

8.5

Wanneer van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven worden en Domein het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, verklaart huurder zich daarbij bij voorbaat akkoord mits:

- tenminste 70 procent van de huurders binnen het complex of een gedeelte daarvan met de schriftelijk voorgestelde verandering, aanpassing of

- verbetering heeft ingestemd, en
- b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, en
- c. het belang van Domein bij het realiseren van de verandering, aanpassing of verbetering zodanig is, dat van haar in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden daarvan af te zien, en
- d. Domein tijdig huurder en/of de bewonerscommissie in het betreffende complex schriftelijk heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en na overleg met huurder respectievelijk de bewonerscommissie daarover een besluit heeft genomen.

8.6

In de gevallen zoals genoemd in het vierde en vijfde lid en onder de daar genoemde voorwaarden, verklaart de huurder zich bovendien akkoord met een huurverhoging als gevolg van deze aanpassingen respectievelijk verbeteringen, voor zover deze redelijk en in overeenstemming zijn met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de voorzieningen zijn aangebracht.

8.7

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

Aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 9

9.1

Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden.

Voor overige veranderingen en toevoegingen in en aan de woning en de tuin heeft de huurder vooraf schriftelijke toestemming van Domein nodig.

Onder veranderingen en toevoegingen in de laatste zin worden in ieder geval verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- het aanbrengen van buitenzonweringen bij appartementsgebouwen;

- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het wijzigen of toevoegen van installaties;
- het plaatsen van volières, duivenhokken, vijvers, zwembaden e.d.;
- het plaatsen van schotelantennes, buitenantennes, zendmasten, reclameborden, e.d..

De huurder krijgt nooit toestemming voor het aanbrengen van een (schotel)antenne als hij gebruik kan maken van een gemeenschappelijke satelliet-ontvangstinstallatie of een ander redelijk alternatief.

9.2

Domein verleent voor veranderingen of toevoegingen toestemming wanneer de voorgenomen veranderingen of toevoegingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden, niet leiden tot een waardedaling van de woning en de veiligheid niet in gevaar brengen.

9.3

Domein kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast of hinder voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- veiligheid.

9.4

Alle veranderingen en toevoegingen die in strijd met de voorwaarden van Domein zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van Domein ongedaan worden gemaakt door de huurder.

9.5

De huurder is verplicht tot het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.

9.6

De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder is aangebracht. De huurder vrijwaart Domein voor aanspraken van derden voor de schade, veroorzaakt door de door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde.

Beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarders-exploot.

10.2

Opzegging door de huurder kan geschieden op welke grond dan ook, op elke dag van een kalendermaand. De huurder dient een opzegtermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

Domein kan de huur slechts opzeggen op basis van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.4

Opzegging van de huurovereenkomst door Domein geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. De huurovereenkomst eindigt pas als de (alle) huurder(s) van het gehuurde instemt/instemmen met de huur-opzegging. Doet hij of doen zij dat niet dan kan de huurovereenkomst alleen worden beëindigd door een gerechtelijke uitspraak.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van de sleutels geheel ontruimd, bezemschoon en in goede staat aan Domein op te leveren.

Onder bezemschoon wordt minimaal verstaan; de woning vegen, de tuin, cq. balkon vuilvrij opleveren, de berging vegen en het achterpad c.q. galerij vegen. Voor door de huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2

Domein inspecteert tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst het gehuurde. De huurder zal Domein daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid, respectievelijk die gelegenheden, zal

een inspectieformulier worden opgemaakt, waarin o.a. zal worden vastgelegd welke herstelwerkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van de huurder verricht moeten worden, alsmede de geraamde kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectieformulier, respectievelijk formulieren. Dit formulier wordt door beide partijen, voor gezien getekend.

11.3

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

- huurder is niet verplicht om onroerende veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen mits deze in goede staat verkeren en zijn aangebracht met inachtneming van de voorwaarden zoals Domein daaraan stelt;
- de huurder is te allen tijde gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde in een goede staat en compleet achterlaat.

11.4

Indien de huurder bij het einde van huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en het eventueel ongedaan maken van zelf aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen niet heeft voldaan, is Domein gerechtigd alle als gevolg daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder zelf te (doen) uitvoeren, waarbij de huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. De hiervoor geraamde kosten staan vermeld in het inspectierapport. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van de huurder komt voor zijn rekening.

11.5

In het geval dat de huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is Domein bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op Domein een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits Domein van deze

overname op de hoogte is gesteld met behulp van een door de nieuwe huurder getekend document.

Aansprakelijkheid van de huurder en Domein

Artikel 12

12.1

Domein is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Het gehuurde wordt geacht mede te omvatten de leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.

12.2

Domein is wel aansprakelijk voor de in het vorige lid bedoelde schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, wanneer deze gebreken het gevolg zijn van ernstige nalatigheid van Domein.

12.3

Domein is niet aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de persoon, goederen van de huurder en/of diens huisgenoten door storm, vorst, bliksem-inslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, terrorisme en andere calamiteiten.

12.4

De huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde 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. De huurder is tegenover Domein op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege hem het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en Domein

Artikel 13

13.1

Indien één der partijen (huurder of Domein) in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden 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

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en worden berekend aan de hand van het door de kantonrechters opgestelde en gehanteerde Rapport Voorwerk II en bedragen tenminste € 44,03 inclusief BTW. Het bedrag van € 44,03 zal jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, worden geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

Wijziging huurprijs

Artikel 14

14.1 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd volgens geldende wettelijke bepalingen/voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.

14.2

Ontbreken de in het vorige lid genoemde bepalingen en voorschriften dan wordt de huurprijs gewijzigd op basis van het beleid van Domein.

Overige bepalingen

Artikel 15

15.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden vernietigbaar is, dan blijven de overige artikelen geldig. In plaats van het vernietigde of nietige 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.

15.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en actuele reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

In geval van strijdigheid prevaleert te allen tijde het

reglement van de vereniging van eigenaren.

15.3

Domein is verplicht om huurder zo spoedig mogelijk in het bezit te stellen van de hiervoor bedoelde reglementen/voorschriften omtrent het gebruik.

15.4

Domein probeert toekomstige reglementen/voorschriften bij appartementsgebouwen met gesplitste appartementsrechten tegen te houden als deze ingaan tegen het gerechtvaardigde belang van de huurder.

Boeten

Artikel 16

16.1

Domein behoudt zich het recht voor om aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 20,00 per kalenderdag op te leggen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd Domeins overige rechten op schadevergoeding. De minimale boete wordt jaarlijks telkens op 1 januari, zonder schriftelijke aanzegging, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex Alle Huishoudens met 2006 als basisjaar (2006 = 100).

16.2

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

Geschillen

Artikel 17

17.1

Er is een onafhankelijke klachtencommissie op grond van de bepalingen in het BBSH. Wie het niet eens is met de naleving, interpretatie of uitvoering van het bepaalde in de huurovereenkomst en de daarvan deeluitmakende bepalingen in de bijlagen, kan bij deze commissie terecht. Voorwaarde is wel dat het onderwerp behandeld mag worden door de klachtencommissie.

17.2

Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn partijen bevoegd om een geschil dat naar aanleiding van de huurovereenkomst tussen partijen mocht ontstaan, voor te leggen aan de rechter.

17.3

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Wet bescherming persoonsgegevens

Artikel 18

Huurder verleent door het ondertekenen van de huurovereenkomst toestemming aan Domein om persoonsgegevens van huurder in een eigen bestand op te nemen en te verwerken.

Toestemming

Artikel 19

Alle verzoeken tot toestemming aan Domein, van welke aard ook, dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Domein wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend als deze toestemming schriftelijk is gegeven.

Woonplaatskeuze en hoofdverblijf

Artikel 20

20.1

Huurder wordt geacht voor de uitvoering van de onderhavige huurovereenkomst en de algemene huurbepalingen domicilie te kiezen c.q. gekozen te hebben in het gehuurde.

20.2

In aanvulling op artikel 6.5 verklaart huurder dat Domein er ook vanuit mag gaan dat de huurder zijn hoofdverblijf heeft in het gehuurde.

1 januari 2010

Domein

Boschdijk 7-13

Eindhoven

T 040 - 29 68 222

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl

Nazarethstraat 173

Best (in Bestwijzer)

T 0499 - 375 153

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl

17 Septemberplein 59c

Son en Breugel (in Woonzorgcentrale)

T 0499 - 490 517

E info@domein-wonen.nl

I www.domein-wonen.nl