



Algemene huurvoorwaarden

Deze horen bij uw
huurovereenkomst met Domesta

Inhoud

Artikel 1	Hoe gaat u om met deze voorwaarden?	3
Artikel 2	Huurt u het huis samen met anderen?	4
Artikel 3	Hoe neemt u het huis in gebruik?	6
Artikel 4	De huurprijs van uw huis	8
Artikel 5	Servicekosten	10
Artikel 6	Onze plichten	12
Artikel 7	Uw plichten	14
Artikel 8	Hoe u het huis gebruikt	16
Artikel 9	Overlast	20
Artikel 10	Uw tuin of balkon	22
Artikel 11	Het uitvoeren van werkzaamheden	24
Artikel 12	U wilt zelf iets aan uw huis veranderen	26
Artikel 13	Het opzeggen van de huur	28
Artikel 14	Hoe laat u het huis achter bij het einde van de huur?	30
Artikel 15	Uw en onze aansprakelijkheid	32
Artikel 16	U woont in een woongebouw met een Vereniging van Eigenaren	34
Artikel 17	Asbest	36
Artikel 18	Boete	37
Artikel 19	In verzuim	38
Artikel 20	Uw privacy vinden we belangrijk	39
Artikel 21	Wat verder nog belangrijk is	40
Artikel 22	Klachten en geschillen	42
Bijlage 1	Besluit kleine herstellingen	44
Bijlage 2	Uitvoeringsregels vloerbedekking	46

Artikel 1

Hoe gaat u om met deze voorwaarden?



1.1 De algemene huurvoorwaarden horen bij uw huurovereenkomst

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2 De algemene huurvoorwaarden kunnen veranderen

Kleine tekstuele veranderingen hoeven we niet met u of de huurdersorganisatie te bespreken. Denk daarbij aan bijvoorbeeld het verbeteren van typfouten of het verbeteren van de leesbaarheid.

Grote inhoudelijke veranderingen bespreken we eerst met de huurdersorganisatie. Gaan zij akkoord met de veranderingen? Dan gelden de nieuwe algemene huurvoorwaarden voor alle nieuwe huurders. Willen we dat ze ook gaan gelden voor de bestaande huurders die al bij Domesta huren? Dan vragen we de huurders om akkoord.

Artikel 2

Huurt u een huis samen met anderen?

2.1 **Alle huurders hebben evenveel recht op het huis**

In de huurovereenkomst staat wie de huurders van het huis zijn en hoe het tussen de huurders is geregeld. Hiermee bedoelen we situaties zoals genoemd in artikel 2.4.

2.2 **Elke huurder is verantwoordelijk voor het betalen van alle kosten**

Dit heet hoofdelijke aansprakelijkheid. Dat betekent dat wij aan 1 huurder kunnen vragen om alle kosten te betalen. Huurders bepalen zelf hoe zij de kosten verdelen. Stopt onze huurovereenkomst met 1 van de huurder(s)? Dan blijven de totale kosten voor het huis gelijk. De huurder die overblijft, betaalt.

2.3 **Elke huurder moet zich houden aan verplichtingen**

Dat betekent dat elke huurder zich moet houden aan verplichtingen die staan in de huurovereenkomst, deze algemene huurvoorwaarden en de wet.



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

Dit doet u in ieder geval in de volgende gevallen:

- U gaat trouwen of gaat een geregistreerd partnerschap aan.
- U gaat samenwonen.
- Iemand komt bij u inwonen.
- Uw partner of medehuurder verlaat het huis.
- Uw partner of medehuurder overlijdt.
- U gaat scheiden.

Wij laten u dan weten wat de verandering voor u betekent. Laat u ons niets weten? Dan blijven alle voorwaarden voor u en uw medehuurder of partner gelden. Ook als u officieel al bent gescheiden. Tenzij de rechter anders bepaalt.

Overlijdt u, uw medehuurder of uw partner met wie u getrouwd bent of een geregistreerd partnerschap had? Dan kan de andere persoon in het huis blijven wonen.

2.5 Wij komen onze afspraken 1 keer na

Als we gemaakte of wettelijke afspraken nakomen bij 1 van de huurders van het huis, dan hoeven we dit niet nog een keer te doen bij de andere medehuurders.

Artikel 3

Hoe neemt u het huis in gebruik?

3.1 U mag het huis gebruiken vanaf de datum dat uw huurovereenkomst ingaat

Deze datum staat in uw huurovereenkomst. Wij zorgen ervoor dat het huis goed is onderhouden.

3.2 U accepteert het huis zoals in de beschrijving staat

Deze beschrijving noemen we het opleverinspectierapport. Daarin staat hoe het huis er uitziet op het moment dat u het huis accepteert. Ook wat er niet goed is aan het huis (de gebreken) staat in de beschrijving. Zowel u als Domesta zetten een handtekening op deze beschrijving. U ontvangt een kopie van een door u en ons ondertekende versie. Daarna maken we afspraken hoe we de gebreken aan uw huis oplossen. Staan er geen gebreken op de beschrijving? Dan accepteert u het huis zoals het is.

Misschien neemt u spullen of veranderingen over van de vorige huurder. Dat zet u op het overnameformulier. Daarin staat precies wat u overneemt en welke afspraken hiervoor gelden.



3.3 Is er geen opleverinspectierapport zoals we bedoelen in artikel 3.2?

Dan geldt het volgende:

- Huurt u het huis **voor 1 augustus 2003** en is er geen opleverinspectierapport? Dan gaan we ervan uit dat u het huis ‘in goede staat’ achterlaat als u de huur opzegt. Met goede staat bedoelen we dat u uw huis achterlaat zoals het was toen u er kwam wonen. Geeft u aan dat het niet in goede staat was toen u ging huren? Dan moet u dit bewijzen.
- Huurt u het huis **na 1 augustus 2003** en is er geen opleverinspectierapport? Ook dan gaan we ervan uit dat u het huis ‘zonder schade’ achterlaat als u de huur opzegt. Als wij kunnen bewijzen hoe het huis was toen u er kwam wonen, levert u het op zoals het toen was.

3.4 Kleine reparaties

Zijn er toch nog kleine reparaties die u binnen 2 maanden na de ingangsdatum van uw huurovereenkomst bij ons meldt? Dan lossen we deze op onze kosten op. Het gaat om kleine reparaties zoals die staan in bijlage 1 bij deze voorwaarden.

3.5 Opleverpunten bij een nieuw gebouwd huis

Bij een nieuw gebouwd huis kan het gebeuren dat er nog opleverpunten zijn. Deze opleverpunten moeten we repareren. Het kan zijn dat de reparatie gebeurt als u al in het huis woont. Daar krijgt u geen vergoeding voor. We spreken duidelijk met u af hoe lang het duurt en wat dit voor u betekent. Ontstaat er schade tijdens de werkzaamheden? Dan bent u niet verantwoordelijk voor de kosten van het herstel.

Artikel 4

De huurprijs van uw huis

4.1 Hoe hoog de huur van uw huis mag zijn, bepalen niet alleen wij maar vooral de punten van uw huis

Een huis krijgt punten voor onder meer:

- De oppervlakte van het huis
- Het energielabel
- De grootte van uw balkon, tuin of terras
- Het soort huis (eengezinshuis of flat)
- De waarde van het huis

Het aantal punten zegt iets over de kwaliteit van uw huis. Dit heet het woningwaarderingsstelsel.

4.2 U betaalt elke maand de huur met een automatische incasso

Dit bedrag betaalt u vóór de eerste van de maand. Bijvoorbeeld: de huur voor mei betaalt u vóór 1 mei. Betaalt u niet op tijd? Dan betaalt u extra kosten. U betaalt dan wettelijke rente over het bedrag dat u niet op tijd betaalt. U betaalt deze rente vanaf de eerste dag dat u niet op tijd heeft betaald.



4.3 U mag geen geld verrekenen

Behalve als u dit doet op het moment dat u zelf een gebrek repareert, terwijl wij dit eigenlijk hadden moeten doen. Dan zijn wij in verzuim. We zijn in verzuim wanneer u ons per telefoon, brief of e-mail vraagt om een gebrek te repareren. En wij niet binnen een redelijke termijn werken aan het repareren van het gebrek. Als wij in verzuim zijn dan mag u het gebrek zelf (laten) repareren. De redelijke kosten mag u van de huur aftrekken. Dat zijn kosten die voldoen aan de prijzen die op dat moment in de markt gelden. En moet u kunnen bewijzen met een rekening.

4.4 Uw betaling

Betaalt u huur en staat er nog een rekening open? Dan zien we uw betaling als betaling van de oudste rekening die nog openstaat.

Artikel 5

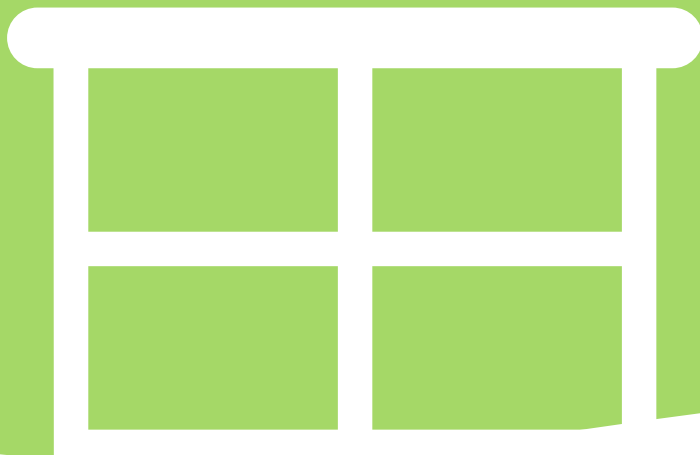
Servicekosten

5.1 In de huurovereenkomst staat of u servicekosten betaalt en welke dat zijn
Deze kosten betaalt u elke maand.

5.2 U betaalt elke maand een voorschot voor de servicekosten
Dat is een inschatting van de kosten. Elk jaar krijgt u vóór 1 juli de afrekening van de servicekosten van het jaar ervoor. Op de afrekening ziet u de echte gemaakte kosten en wat u aan voorschotten heeft betaald. Heeft u te veel aan voorschotten betaald? Dan krijgt u geld terug. Heeft u te weinig aan voorschotten betaald? Dan moet u bijbetalen.

Bent u lid van het reparatiefonds?

Dan betaalt u elke maand een vast bedrag. Dit valt niet onder het voorschot en verrekenen we niet. Als er een reden voor is, dan is inzage in de stand van het reparatiefonds mogelijk. Zo nodig passen we de bijdrage aan het reparatiefonds daarop aan.



5.3 We mogen het voorschot veranderen

Elk jaar kijken we of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die we verwachten. Dit doen we altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Het nieuwe voorschot gaat in vanaf de maand nadat u de afrekening van ons krijgt.

5.4 We mogen zaken en diensten die we leveren veranderen

Welke zaken en diensten u van ons krijgt, staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig dat we daarin iets veranderen. Of in de manier waarop we deze zaken en diensten berekenen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld de schoonmaak van algemene ruimten. We mogen dit alleen veranderen als 70% van de huurders die de dienst gebruiken, daarmee akkoord gaat.

Gaat 70% van de huurders akkoord gaat met de verandering? Dan hoort u dat van ons via een brief of e-mail. De nieuwe afspraken gelden dan ook voor u. Behalve als u binnen 8 weken naar de rechter gaat. Dat kan als u vindt dat u door de verandering onredelijk benadeeld wordt. U kunt niet meer naar de rechter als u akkoord bent gegaan met de verandering.

Artikel 6

Onze plichten

6.1 We houden ons aan de regels die staan in de Wet Goed Verhuurderschap

Een paar voorbeelden van deze regels zijn:

- We discrimineren en intimideren niet.
- De huurovereenkomst leggen we altijd schriftelijk vast.
- We laten weten waar u met uw klachten over ons naartoe kunt.

6.2 We repareren gebreken aan uw huis als u dat vraagt

Binnen 6 weken beginnen we met de (voorbereidingen voor de) reparatie. We hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Het gebrek is door uw schuld ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige reparaties die u zelf betaalt. Zie bijlage 1.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om reparatie of vervanging te vragen.

Dit leggen we altijd uit. En we gaan op zoek naar andere oplossingen.



6.3 **Schade door onze schuld**

Door het uitvoeren van reparaties kan er schade aan uw spullen ontstaan. We betalen een vergoeding voor de schade als dit door onze schuld komt. Dit doen we ook als mensen namens ons in uw huis bezig zijn en schade veroorzaken.

Artikel 7

Uw plichten



7.1 U meldt schade en gebreken zo snel mogelijk

U bent verplicht gevolgschade zoveel mogelijk te beperken. Laat het ons daarom direct – maar in ieder geval binnen 2 werkdagen – weten nadat u schade of een gebrek heeft ontdekt. Bijvoorbeeld bij schade door brand, storm, water en vorst. Soms vragen we u dit ook nog met een brief of e-mail te doen. Bij spoed kunt u ons 24 uur per dag, 7 dagen in de week bellen.

Meldt u dit niet of niet op tijd? Dan kan er verdere schade aan uw huis ontstaan. U betaalt dan zelf de kosten voor die reparaties. Ook betaalt u zelf de kosten van schade aan het huis of (eigendommen van) anderen die door uw schuld is veroorzaakt.

7.2 U doet en betaalt kleine reparaties zelf

En u houdt zich aan het besluit kleine herstellingen (zie bijlage 1). Dat betekent dat u kleine reparaties aan uw huis of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. De overheid maakt dit besluit.

Bent u lid van het reparatiefonds? Dan gelden die afspraken voor kleine reparaties. Onderhoud aan zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) doet en betaalt u altijd zelf.

7.3 Dit is wanneer we langskomen

a. *Wanneer we controles en werkzaamheden uitvoeren bij reparatieverzoeken*

We controleren dan of er technische of andere gebreken zijn. De afspraak hebben we al via de telefoon of online gemaakt. Bij het melden van de reparatie laten wij u weten wie er langskomt: een vakman van Domesta of iemand van een bedrijf dat wij inschakelen. Twijfelt u of iemand die bij u voor de deur staat echt van of namens Domesta komt? Dan kunt u altijd Domesta bellen om dit te controleren.

b. *Wanneer we een redelijk vermoeden hebben van woonfraude of onrechtmatig gebruik*

Daarmee bedoelen we (over)bewoning, gebruik of onderverhuur van uw huis zonder onze (schriftelijke of in een e-mail gegeven) toestemming. We zullen u altijd eerst uitnodigen voor een persoonlijk gesprek en in gesprek gaan met omwonenden om onze vermoedens te bespreken voordat we zonder aankondiging langskomen.

c. *Op werkdagen tussen 8.00 en 16.30 uur*

Behalve als dit echt nodig is, bijvoorbeeld omdat u een lekkage heeft. Dan kunnen we ook op een ander tijdstip langskomen. We laten het altijd vooraf weten als er iemand langskomt. Behalve als we controleren op grond van artikel 7.3 lid b. Dan kunnen we ook zonder aankondiging en buiten werktijd langskomen.

7.4 We mogen alleen naar binnen als u ons binnenlaat

Behalve als er sprake is van een noodsituatie waarvoor we direct moeten ingrijpen.

Bijvoorbeeld een gaslek of een gesprongen waterleiding als u niet thuis bent. Dan mogen we naar binnen zonder uw toestemming.



Artikel 8

Hoe u het huis gebruikt

8.1 U gebruikt en onderhoudt het huis netjes

Dat doet u zoals we dat kunnen verwachten van een goede huurder. Een paar voorbeelden van wat wij verstaan onder een goede huurder:

- U gebruikt de installaties en apparaten in uw huis waarvoor ze bedoeld zijn. Daarbij houdt u zich aan de aanwijzingen die u hiervoor krijgt.
- U mag uw huis niet gebruiken om heel veel spullen op te slaan. Als dit wel gebeurt, dan mogen die spullen het huis niet moeilijk bereikbaar maken. Ook mag de situatie geen gevaar zijn voor de gezondheid en veiligheid van u en/of de mensen in de buurt.
- U houdt uw tuin netjes. Als eerste huurder van een nieuw gebouwde woning legt u een tuin aan. Alle huurders onderhouden de tuin en gebruiken deze alleen als sier- of moestuin. U mag de tuin niet gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, motorfietsen, aanhangers, afval, gevaarlijke stoffen enzovoort.
- U houdt uw balkon netjes. U mag het balkon niet gebruiken voor opslag van spullen zoals bijvoorbeeld fietsen, afval of oude meubels. Ook laat u hier geen huisdieren uit.
- U moet de vluchtwegen altijd vrijhouden. Dat betekent dat u daar geen spullen mag neerzetten. Dat geldt ook voor scootmobielen en plantenbakken.
- Zijn er bij u gemeenschappelijke achterpaden? Dan houdt u deze helemaal vrij van spullen. U mag de achterpaden alleen als toegangspad gebruiken.
- Het achterpad en/of de brandgang die grenst aan uw tuin onderhoudt u netjes.



Zet u toch (te veel) spullen in/op uw huis, tuin, balkon of gemeenschappelijke achterpaden en/of vluchtwegen? Dan kunnen wij u hierop aanspreken en vragen om de spullen binnen een redelijke termijn weg te halen. Komen we er samen in gesprek niet uit en heeft u na 1 schriftelijke waarschuwing de spullen nog steeds niet weggehaald? Dan mogen we deze spullen weghalen, zonder ze te hoeven bewaren. U betaalt de kosten van het weghalen van de spullen.

8.2 U zorgt dat uw vloer voldoende geluidwerend is

Woont u in een appartement of flat? Dan legt u vloerbedekking die voldoende geluidwerend is. In bijlage 2 staan de regels voor vloerbedekking.

8.3 U vervuilt uw huis niet en ventileert op een manier die bij het huis past

Zo voorkomt u vervuiling, vochtproblemen en overlast van onder meer ongedierte, vocht- en schimmelvorming. Gaat het niet om een technisch gebrek en ontstaat dit toch door uw eigen gedrag? Dan kunnen wij u hierop aanspreken. Heeft u na een redelijke termijn en 1 schriftelijke waarschuwing nog niets gedaan om de problemen op te lossen? Dan lossen wij het probleem op. We vragen u om de kosten te betalen.

8.4 U woont zelf in uw gehuurde huis

Dat betekent dat u feitelijk in dit huis woont en dat u geen ander huis heeft waar u voor langere tijd woont. U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente waar u woont. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u het huis van ons huurt. Stopt de huur? Dan moet u zich weer uitschrijven bij de gemeente.

Dit huis is uw hoofdverblijf

Het betekent ook dat u niet iemand anders in uw huis laat wonen (onderverhuur). Behalve als het gaat om medehuurlers, uw partner of uw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in uw huis laten wonen, mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Woont u niet meer in uw huis? Of gaat u voor een langere periode ergens anders wonen? Geef dit dan altijd aan ons door. Doet u dit niet? En we krijgen redelijke vermoedens dat u er niet woont of dat er iemand anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt hoe de situatie is. U moet bewijzen dat ons vermoeden niet klopt.

Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw huis woont? Dan vragen we de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen. We kunnen het huis dan aan iemand anders aanbieden.

8.5 U bewaart geen brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen in uw huis of tuin

Zoals bijvoorbeeld benzine, niet voor thuisgebruik bedoelde chemische middelen, lachgas, munitie of vuurwerk. Dit is gevaarlijk voor u, uw buurtbewoners en uw huis.

Doet u dit toch? Dan kunt u uw huis kwijtraken omdat we de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. Maar dat niet alleen. Ontstaat er schade dan betaalt u een schadevergoeding.

8.6 Auto's, motoren en andere voertuigen parkeert u in de parkeervakken

Dit betekent dat u de tuin niet gebruikt als parkeerplaats. U mag geen autowrakken, caravans, aanhangwagens, boottrailers enzovoort parkeren bij uw huis.

8.7 Is er een lift? Dan gebruikt u deze zoals dit staat in de instructies

Meestal is de lift bedoeld voor het vervoer van personen. Vaak mag u de lift ook gebruiken voor het vervoeren van dagelijkse spullen zoals koffers, tassen en in dozen verpakte spullen. Gebruikt u de lift verkeerd (bijvoorbeeld bij verhuizing) en komt er daardoor schade aan de lift? Dan betaalt u de schade.

8.8 De hieronder genoemde punten mogen alleen als u vooraf onze toestemming krijgt in een brief of e-mail

- a. U komt niet op het dak. Ook mag u niet in de goten lopen of staan.
- b. U plaatst of bewaart geen voorwerpen zoals antennes of antenneschotels op het dak, het balkon of tegen de gevel.
- c. U sluit geen allesbrander, hout-, gaskachel of open haard aan. Ook legt u geen rookkanalen aan.
- d. U gebruikt uw huis niet voor een bedrijf.
- e. U verandert de buitenkant van uw huis niet, waaronder het schilderwerk.
- f. U maakt geen reclame aan de buitenkant van uw huis.
- g. U hangt geen (beveiligings)camera's op die de openbare weg of andere mensen filmen. U mag wel een camera ophangen die alleen uw eigen tuin en/of voordeur filmt.



Artikel 9

Overlast



9.1 We nemen maatregelen tegen onze huurders die voor overlast zorgen

We doen alles wat we kunnen om ervoor te zorgen dat u rustig en fijn in uw huis kunt wonen. Meldt u ernstige overlast van 1 van onze andere huurders? Dan onderzoeken we dit. Blijkt uit dit onderzoek dat er echt ernstige overlast is? Dan nemen we passende maatregelen. Wij zijn niet verantwoordelijk voor overlast door anderen dan onze eigen huurders.

9.2 U zorgt ervoor dat burenen en buurtbewoners geen last van u hebben

U mag geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die in uw huis zijn. Ook voorkomt u dat de inrichting van uw huis voor overlast zorgt. U zorgt bijvoorbeeld dat uw vloer voldoende geluiddempend is.

We willen graag dat iedereen rustig kan wonen. Veroorzaakt u steeds ernstige en bewijsbare overlast en hebben we u daar al een aantal keren op aangesproken? Dan kunnen we de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen.

9.3 U mag geen drugs hebben in (de buurt van) het huis

U mag niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Denk daarbij aan het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken hebben. Voorbeelden van andere zaken is het hebben van grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektravoorzieningen enzovoort. Dit geldt voor hennep en harddrugs. Dit verbod geldt voor het huis, maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimte, zoals uw tuin, mag u niets doen wat met drugs te maken heeft.

Doet u dit toch? Dan kunt u uw huis kwijtraken omdat we de rechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten. Maar dat niet alleen.

- U moet ons ook een boete betalen.
- U betaalt 1 keer een boete van € 5.000.
- U betaalt daarnaast € 25 per dag voor elke dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 25.000.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

Vragen we u deze boete te betalen? Dan vragen we niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding.

9.4 We behandelen elkaar met respect

U behandelt ons, onze medewerkers en de mensen die we inhuren, met respect. Dat mag u ook van onze medewerkers verwachten. Ook uw huisgenoten en mensen die bij u op bezoek zijn, behandelen ons en andere mensen die we inhuren met respect. Dat betekent dat u:

- Niet scheldt.
- Niemand bedreigt.
- Geen geweld gebruikt.
- Geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt.
- Geen foto- of filmmateriaal verspreidt van omwonenden, onze medewerkers of mensen die we inhuren. Bijvoorbeeld via sociale media.

Doet u dit toch? Dan nemen we maatregelen die bij de situatie passen. Dit kan zelfs zo ver gaan dat we de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen en u te verplichten uw huis te verlaten.

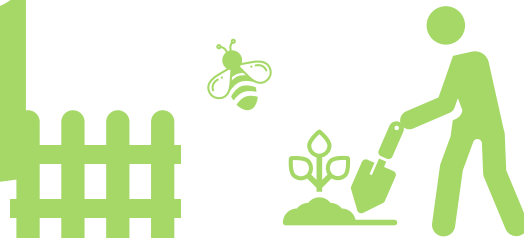
Artikel 10

Uw tuin of balkon

10.1 U houdt uw tuin, balkon en gemeenschappelijke ruimtes netjes

Als eerste bewoner van het huis legt u een tuin aan. Alle huurders onderhouden de tuin en gebruiken deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt uw tuin of balkon niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats en u plaatst geen fietsen op het balkon of de galerij. Ook laat u hier geen huisdieren uit. Dat geldt ook voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, portiek en de galerij.

Plant u struiken of bomen of wilt u bijvoorbeeld een schutting of een heg plaatsen? Hiervoor staan regels in de wet waar we ons en u aan houden. Deze regels staan in onze folder over tuinonderhoud en vindt u terug op de website van de overheid. Gaat u verhuizen en u heeft grote bomen, planten, schuttingen of een heg in de tuin gezet die niet aan deze regels voldoen? Dan kunnen we u vragen die weg te (laten) halen. U betaalt dan de kosten.



10.2 U onderhoudt de erfafscheiding (bijvoorbeeld een schutting of heg) van uw tuin, als deze er al is

Ook mag u de erfafscheiding niet verwijderen.

10.3 Bent u de eerste bewoner van het huis?

Dan zorgt u voor de aanleg van de tuin (als die er nog niet is) of het erf dat bij het huis hoort. Dit geldt niet voor de aanleg van opritten en toegangspaden en het plaatsen van een eenvoudige schutting of heg als erfgrans. Dit doen wij.

Artikel 11

Het uitvoeren van werkzaamheden

- 11.1 U werkt mee als we dringende werkzaamheden willen uitvoeren aan uw huis**
Met dringende werkzaamheden bedoelen we onderhoud, reparaties en controles die we niet kunnen uitstellen zonder schade of hoge kosten in de toekomst. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.
- 11.2 We spreken vooraf met u af of u een vergoeding krijgt voor het uitvoeren van dringende werkzaamheden**
Spreken we niets af? Dan houden we ons aan de regels zoals die in de wet staan.



11.3 U werkt mee als we u een redelijk voorstel doen om uw huis te verbeteren

Daarmee bedoelen we vernieuwingen door het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen waarmee we het wooncomfort van uw huis willen verbeteren. Dit noemen we renoveren.

U krijgt altijd een brief of e-mail met een voorstel als we uw huis of woongebouw willen renoveren. In dit voorstel staat hoe we dat willen doen en wat dat voor u betekent. In het voorstel staat welk belang wij erbij hebben en welk belang u erbij heeft.

We zullen in ons voorstel vragen om per brief of e-mail te vertellen wat u van het voorstel vindt. Of u het eens bent met het voorstel. Of dat u ons voorstel niet redelijk vindt.

Stemt meer dan 70% van de andere huurders in met het voorstel? En bent u het er niet mee eens? Dan kunt u bezwaar maken bij de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen? Dan gaan we ervan uit dat u alsnog instemt met ons voorstel. En dat u meewerkt aan het renoveren van uw huis of woongebouw.

11.4 We renoveren alleen op werkdagen

Dat betekent dat dit alleen op maandag tot en met vrijdag gebeurt. Bij dringende situaties kunnen we hiervan afwijken. U krijgt altijd bericht van ons over de datum en hoe laat we beginnen met de renovatie.

Artikel 12

U wilt zelf iets aan uw huis veranderen

12.1 U mag zelf kleine veranderingen in uw huis doen

Het gaat om veranderingen zoals het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Het gaat om veranderingen die u makkelijk weer weg kunt halen, zonder hoge kosten voor het herstel van het huis daarna. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven.

Voor alle veranderingen aan de buitenkant van uw huis heeft u altijd onze toestemming in een brief of e-mail nodig. Als u onze toestemming krijgt, vertellen we u ook wat de voorwaarden zijn.

12.2 U mag alleen grote veranderingen aan uw huis doen na onze toestemming

Dat betekent dat u grote veranderingen altijd eerst aanvraagt. U krijgt binnen 8 weken een brief of e-mail van ons waarin staat of we akkoord gaan met de verandering. En wat de voorwaarden zijn. We mogen de aanvraag ook weigeren.

12.3 We mogen u voorwaarden geven voor de veranderingen

In onze folder over veranderingen aan je huis staat precies waarvoor u wel of geen toestemming nodig hebt. Veranderingen aan het huis of in de tuin hebben namelijk invloed op veiligheid, kwaliteit, onderhoud en woongenot. We stellen daarom soms voorwaarden aan veranderingen die u wilt maken. Want we willen dat ook een toekomstige bewoner veilig en met plezier leeft in het huis.



U moet er altijd voor zorgen dat we onderhoud en renovatie kunnen blijven uitvoeren aan uw huis. Als het nodig is, dan moet u de door uw aangebrachte veranderingen weghalen. De kosten betaalt u zelf.

12.4 We laten het u weten als u een grote verandering weg moet halen aan het einde van de huur

Dit hoort u van ons als u toestemming krijgt voor de verandering.

12.5 Veranderingen waarvoor u geen toestemming kreeg, haalt u weer weg

Dus ook de kleine veranderingen. Dit doet u meteen als we dit aan u vragen. Dat geldt ook als u wel toestemming kreeg maar de verandering niet voldoet aan onze voorwaarden.

12.6 U onderhoudt de veranderingen zelf

Dat betekent ook dat als er iets kapotgaat aan de verandering u deze zelf repareert of laat repareren.

12.7 U bent aansprakelijk bij schade die te maken heeft met de verandering

Is er schade door uw verandering? Bijvoorbeeld aan het huis of aan het huis van iemand anders? Dan betaalt u alle kosten die daarmee te maken hebben.

12.8 Deze afspraken gelden ook voor ‘overgenomen’ veranderingen

Heeft u veranderingen van een vorige bewoner overgenomen toen u de huurovereenkomst ondertekende? Dan gelden de afspraken met de vorige huurder ook voor u. De afspraken staan op het overnameformulier.

Artikel 13

Het opzeggen van de huur

13.1 U stuurt ons een bericht als u de huur wilt opzeggen

U stuurt ons dan een brief of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huur wilt stoppen en het huis zal verlaten. Of u zegt de huur op via onze website.

Staat u alleen op het huurcontract? Dan kunt u zelf de huur opzeggen.

Huurt u het huis samen met een andere huurder en u wilt beide de huur opzeggen? Dan moet in het bericht duidelijk zijn dat de andere huurder met u samen de huur opzegt.

Huurt u het huis samen met een andere huurder en u of de andere huurder wil alleen de huur opzeggen? Dan kan de persoon die opzegt ons alleen het bericht sturen. Dan moet in het bericht duidelijk zijn dat u met meerdere huurders woont en u alleen de huur opzegt. Dit noemen we een gedeeltelijke huuropzegging. De huurovereenkomst met de persoon die blijft, loopt dan gewoon door.

13.2 U heeft een opzegtermijn van 1 maand

U kunt de huur alleen opzeggen op een werkdag. Zegt u de huur op in het weekend of op een feestdag? Dan gaat de opzegtermijn in op de eerste werkdag daarna.

13.3 Wij kunnen de huur ook opzeggen

We sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin staat op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van tevoren. Ook vertellen we u in deze brief waarom we de huurovereenkomst opzeggen. Dit moet een wettelijk toegestane reden zijn. Bijvoorbeeld omdat we uw huis gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren. Stemt u niet in met de opzegging? Dan vragen we aan de rechter om de zaak te beoordelen.

We kunnen de huur ook opzeggen als de burgemeester uw huis sluit vanwege ernstige (vrees voor) verstoring van de openbare orde vanuit uw huis. Bijvoorbeeld als er een hennepplantage of een handelshoeveelheid drugs is ontdekt in uw huis. De burgemeester doet dat dan op basis van de Gemeentewet, de Woningwet of de Opiumwet. We hoeven hiervoor dan niet naar de rechter.

13.4 U laat anderen binnen om uw huis te bekijken

Heeft u of hebben wij de huur opgezegd? En zijn er mensen die het huis misschien willen huren of kopen? Dan laat u deze mensen binnen om het huis te bekijken. Dit doen we in overleg met u. U kunt deze mensen vragen om een legitimatiebewijs te laten zien.

13.5 Wat als u overlijdt en er is geen medehuurder?

Dan stopt de huurovereenkomst aan het einde van de 2e maand na uw overlijden. Uw erfgenamen mogen de huur met een brief of e-mail opzeggen tegen het einde van de 1e maand na het overlijden.



Artikel 14

Hoe laat u het huis achter bij het einde van de huur?

14.1 U laat het huis leeg en schoon achter en u levert alle sleutels in

We gaan ervan uit dat u het huis achterlaat op de manier zoals het was toen u er kwam wonen. Zie artikel 3 van deze algemene voorwaarden. Veranderingen door normaal gebruik of slijtage hoeft u niet te herstellen. Heeft u in huis zelf veranderingen aangebracht? Dan geldt artikel 14.3.

14.2 Voor het einde van de huur controleren we samen het huis

Tijdens deze 1e controle spreken we met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten voor de reparatie, voor als u de reparatie niet zelf kunt of wilt doen. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u op. Dit noemen we het opnamerapport. U werkt mee aan de 1e controle.

14.3 Heeft u het huis zelf veranderd? Dan geldt het volgende:

- Veranderingen waarvoor u geen toestemming van ons heeft, haalt u weg. Dat doet u als wij dat vragen en binnen de gestelde termijn. Dit geldt ook voor veranderingen die niet voldoen aan onze voorwaarden.
- U haalt veranderingen weg als dit zo is afgesproken toen u ons toestemming vroeg.
- U mag er altijd voor kiezen om de veranderingen weg te halen. Behalve als we eerder iets anders hebben afgesproken. U laat uw huis dan achter op de manier zoals die was toen u er kwam wonen.

14.4 Laat u het huis niet goed achter? Dan voeren we werkzaamheden uit op uw kosten

U betaalt de kosten voor alle werkzaamheden die nog nodig zijn. Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan en het herstellen van schade als uw huis beschadigd is. De werkzaamheden vertellen we tijdens de 1e controle zodat u de tijd heeft om ze te herstellen.

14.5 Staan er nog spullen in het huis? Dan halen we die weg op uw kosten

Na het inleveren van de sleutels moet het huis leeg zijn. Staan er toch nog spullen? Dan gaan we ervan uit dat u hier afstand van doet. Deze spullen zijn dan niet meer van u. We mogen naar binnen en halen uw spullen in het huis weg. U betaalt alle kosten van het weghalen. We hoeven deze spullen niet te bewaren. Dit doen we ook als na uw overlijden niemand uw spullen komt ophalen.

14.6 Laat het ons weten als de nieuwe huurder spullen overneemt

Dan laten we deze spullen namelijk in het huis staan. Lees ook artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

14.7 Blijft u of iemand anders in het huis wonen nadat uw huurovereenkomst gestopt is?

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



Artikel 15

Uw en onze aansprakelijkheid

15.1 U bent aansprakelijk voor schade aan het huis en voor de mensen die voor u in of bij het huis zijn

Als huurder moet u schade zoveel mogelijk beperken. U bent aansprakelijk als schade door u komt en/of als u uw plichten als huurder niet nakomt. De schade aan de binnenkant van het huis is in principe voor de huurder. Dit geldt niet voor brandschade óf voor schade aan de buitenkant van het huis. Wij moeten dan bewijzen dat de schade door u is veroorzaakt.

U bent ook aansprakelijk voor anderen in of bij uw huis. Maken zij schade of doen zij iets wat verboden is? Dan betaalt u de kosten die het gevolg zijn van schade of verboden activiteiten.

15.2 In deze gevallen kunt u ons om vergoeding van uw schade vragen

- De schade komt door een gebrek dat er al was toen u de huurovereenkomst tekende, en we wisten toen al van het gebrek of we hadden dat moeten weten. Of we hebben nadrukkelijk gezegd dat het huis dat gebrek niet had.
- Het gebrek is door onze schuld ontstaan ná het ingaan van de huurovereenkomst.
- De schade is veroorzaakt door onze eigen medewerkers of iemand van een andere organisatie die voor ons werkt.
- De schade is ontstaan doordat wij niet snel genoeg een gebrek hebben gerepareerd.

In alle andere gevallen dat u schade lijdt door een gebrek aan het gebouw of door een gebrek aan door ons aan u geleverde zaken zijn wij niet aansprakelijk.



15.3 U kunt zelf een inboedelverzekering afsluiten

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Dat zijn we alleen in de situatie van artikel 15.2. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.

Artikel 16

U woont in een woongebouw met een Vereniging van Eigenaren

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is er wanneer Domesta niet alleen de eigenaar is van alle huizen of ruimtes in het woongebouw. Alle eigenaren zijn samen eigenaar van de gemeenschappelijke delen. Zoals het gebouw zelf, soms de lift en de gangen. Domesta is eigenaar van uw huurhuis en komt in de VvE op voor uw belangen. Dit betekent dat we samen met de andere eigenaren overleggen en beslissingen nemen. We houden u op de hoogte van afspraken en besluiten rondom de VvE.

16.1 Gaat u wonen in een huis met een VvE? Dan gelden de op dat moment gemaakte afspraken ook voor u

De afspraken staan in de volgende documenten:

- Het splitsingsreglement: dat is het document waarin de verdeling van het woongebouw staat en de afspraken en regels van de VvE staan.
- Het model reglement: hierin staan aanvullende regels voor de VvE.
- Het huishoudelijk reglement en voorschriften.
- Besluiten van de VvE. We houden u steeds op de hoogte als de VvE voor u belangrijke besluiten neemt.

Wordt het gebouw een VvE als u er al woont? Dan gelden deze afspraken alleen als u daarmee akkoord gaat.

16.2 U mag geen spullen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten

Met gemeenschappelijke ruimten bedoelen we de ruimten die u deelt met andere bewoners. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, galerijen, vluchtroutes, achterpaden en buitenruimten. U houdt gemeenschappelijke ruimten vrij en schoon. En u houdt zich altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen. Dit betekent dat u deze ruimten niet gebruikt om spullen op te slaan of te stallen. Denk daarbij aan fietsen, scootmobielen, meubels, kinderwagens, vuilniszakken, (brand)gevaarlijke spullen of welke spullen dan ook. Ook gebruikt u de achterpaden alleen als voetpad en plaatst hier geen poorten of andere dingen die in de weg staan.

16.3 Uw privacy vinden we belangrijk

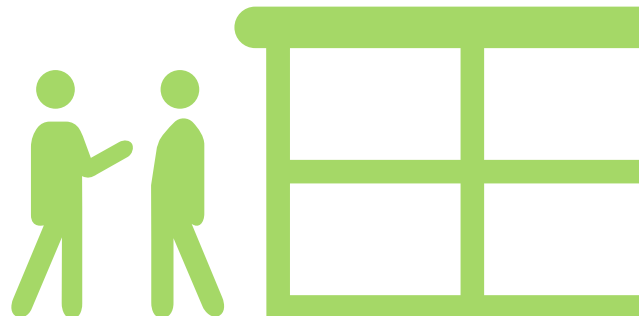
We houden ons aan de privacyregels zoals staat in artikel 20 van deze algemene voorwaarden. Woont u in een gebouw met een VvE? Dan delen we uw naam en adresgegevens ook met het bestuur en de beheerder van de VvE. We delen verder geen gevoelige gegevens. Met de VvE is een overeenkomst gesloten. Daarin staat dat zij ook veilig en zorgvuldig met uw gegevens moeten omgaan.

16.4 U mag alleen dingen in uw eigen huis veranderen

Hiervoor gelden de regels zoals ze staan in artikel 12 van deze huurvoorwaarden. U mag niets veranderen buiten uw eigen huis. Dit is eigendom van de VvE. Heeft u wensen voor veranderingen aan de buitengevel of gemeenschappelijke ruimtes? Geef dit dan aan ons door. We bespreken het dan met de VvE. De VvE neemt het uiteindelijke besluit.

16.5 Het onderhoud aan het woongebouw regelt de VvE

De VvE neemt besluiten over de gemeenschappelijke delen aan het woongebouw zoals dak, buitenmuur en trappenhuis. Domesta is lid van de VvE en op deze manier komen we op voor uw belangen. Voor schade of gebreken aan uw eigen huurhuis (zoals binnenmuren of badkamers) kunt u contact opnemen met Domesta. Wij helpen u dan verder.



Artikel 17

Asbest



17.1 In de meterkast van uw huis hangt of ligt een tekening met de plattegrond van het huis

Op deze tekening staat of er asbest in uw huis zit en waar dat dan zit. We vertellen hoe u moet omgaan met asbest. Deze tekening hoort bij het huis en laat u in de meterkast hangen.

17.2 U mag asbest niet verwijderen, verzagen, schuren, breken of erin boren

Doet u dit toch en ontstaat er schade voor uzelf, buurtbewoners of ons? Dan bent u hiervoor aansprakelijk. Onder asbest verstaan we ook materiaal waarvan kan worden vermoed dat er asbest in zit.

17.3 Wat doet u als u denkt dat er asbest in uw huis zit?

U meldt dit direct bij ons. Er komt een opzichter om te kijken. Bij twijfel laat hij het onderzoeken door een bureau dat gespecialiseerd is in asbest. Als het nodig is, nemen we passende maatregelen.

Artikel 18

Boete

18.1 U houdt zich aan alles wat in deze algemene huurvoorwaarden staat

Doet u dit niet? Dan kunnen we u een boete geven.

- U betaalt € 25 per dag voor elke dag dat u zich niet houdt aan welk artikel dan ook. Tot een maximum van € 15.000.
- U betaalt eventueel nog een schadevergoeding.

De boete kunnen we niet geven als het gaat om een overtreding uit deze algemene huurvoorwaarden waaraan al een andere boete is gekoppeld.

18.2 Wij komen onze afspraken niet na, waardoor u onnodig een vrije dag opneemt

In dat geval betalen wij u een vast bedrag van € 45 (prijspeil 2024) voor elke onnodig opgenomen vrije dag.



Artikel 19

In verzuim

Zowel wij als u moeten ons houden aan de verplichtingen die in de wet, huurovereenkomst en algemene voorwaarden staan. Doen wij of doet u dit niet? Ook niet nadat u of wij daar via een brief of e-mail om hebben gevraagd? Dan zijn wij of bent u in verzuim. Alle kosten die u of wij dan maken om de ander toch aan de verplichtingen te laten houden, betaalt degene die in verzuim is. Bijvoorbeeld de kosten als u of wij naar de rechter gaan of een deurwaarder om hulp vragen.

Artikel 20

Uw privacy vinden we belangrijk

We gaan met zorg om met uw gegevens

We mogen uw persoonsgegevens vastleggen en in sommige situaties delen met anderen.

We houden ons daarbij aan de regels zoals die staan in onder meer de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor meer details verwijzen we naar ons privacybeleid (www.domesta.nl/privacy).



Artikel 21

Wat verder nog belangrijk is

21.1 Is een deel van deze voorwaarden niet geldig? Dan blijft de rest 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. We passen het artikel dan aan, conform deze algemene voorwaarden zodat het weer geldig is.

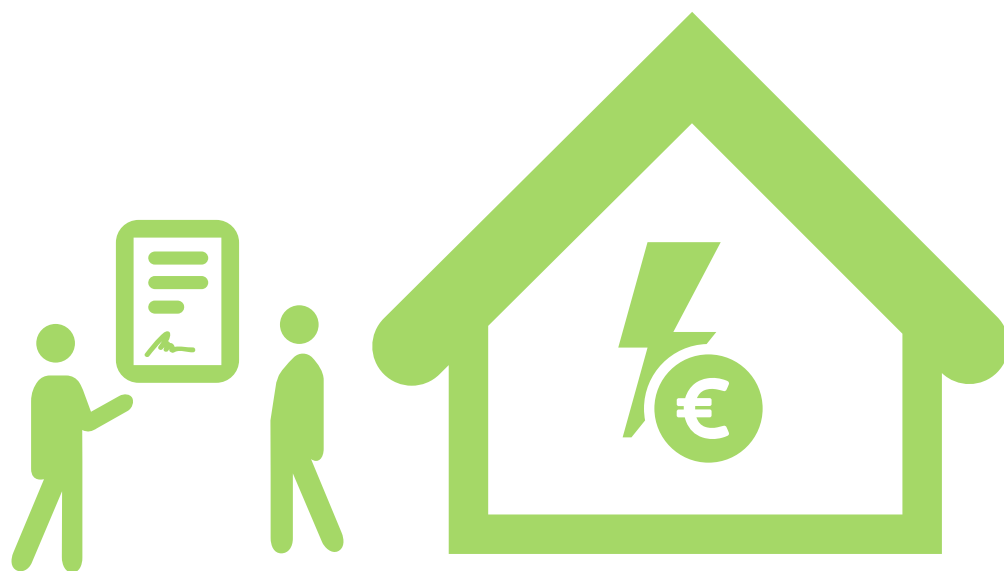
21.2 U kiest zelf een energieleverancier

Staat niet in de huurovereenkomst dat wij u gas, water of licht leveren? Dan bent u verplicht om zelf een overeenkomst voor energie af te sluiten met een energieleverancier. Dit doet u vanaf het moment dat de huurovereenkomst ingaat. U houdt zich aan de afspraken met de energieleverancier en netbeheerder.

U betaalt zelf de rekeningen van uw energieleveranciers of netbeheerders. Wij zijn daarvoor niet aansprakelijk.

21.3 U 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 uw huis bijvoorbeeld stadsverwarming, blokverwarming of een WKO-installatie beschikbaar is. En als uw huis geen gasaansluiting heeft.



Artikel 22

Klachten en geschillen

Bent u ergens niet tevreden over?

Meld het ons zodat we het kunnen oplossen. Dat doet u door een klachtenformulier in te vullen via domesta.nl/klacht. U kunt natuurlijk ook contact opnemen met uw huurdersvereniging. Wordt uw klacht niet opgelost? Dan kunt u terecht bij andere organisaties:

Regionale geschillencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via domesta.nl/klacht.



Uw gemeente

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

Voor de gemeente Coevorden is het meldpunt bereikbaar op
<https://www.coevorden.nl/klacht-melden-over-verhuurder>

Voor de gemeente Emmen is het meldpunt bereikbaar op
<https://gemeente.emmen.nl/wet-goed-verhuurderschap>

Voor de gemeente Hoogeveen is het meldpunt bereikbaar op
<https://www.hoogeveen.nl/melding-idee-klacht-en-bezwaar/klacht-melden-over-verhuurder>

Huurcommissie en kantonrechter

U kunt geschillen over de huurprijs, onderhoud en servicekosten voorleggen aan de Huurcommissie. De partij die het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie kan dan een uitspraak van de kantonrechter vragen. Het kan zijn dat u hiervoor een WOZ-beschikking nodig heeft. Deze vraagt u aan bij de gemeente.

Bijlage 1: Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de wc;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;

- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Bijlage 2:

Uitvoeringsregels vloerbedekking

Volgens artikel 8.1 sub c van de huurovereenkomst en artikel 8.2 van de algemene huurvoorwaarden

- Vloerbedekkingen die de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren, zijn toegestaan.
- De beoordeling van de verbetering moet zijn gebaseerd op Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999.

Akoestisch onderzoek

Om te laten zien dat u aan deze eis heeft voldaan, kunnen we vragen naar een akoestisch onderzoek. Bij dat onderzoek zijn contactgeluidsmetingen uitgevoerd aan een (beton)vloer en aan dezelfde vloer met de betreffende vloerbedekking. Uit het onderzoek moet blijken dat de verbetering van de contactgeluidsisolatie een waarde bereikt van $L_{in} = 10$ dB of hoger.

Er zijn leveranciers van harde vloerbedekkingen die hun vloeren, inclusief de ondervloeren, lieten testen op basis van bovenstaande normen. U mag ook een testrapport, waaruit blijkt dat de vloer aan bovengestelde eisen voldoet, laten zien. Wel moet de te leggen vloer aan dezelfde specificaties voldoen als de geteste vloer en moet worden gelegd door een deskundig bedrijf.

Akoestische prestatie van vloerbedekkingen op (beton)vloeren

Soort vloerbedekking	NEN-normen (dB)
Plavuizen	0 - 1
Parket (gelijmd)	0 - 1
Parket op dunne folie (los) / kurkpakket (gelijmd)	1 - 4
Marmoleum / linoleum / vinyl	2 - 4
Marmoleum op kurkment / Novilon / grindvloeren	3 - 6
Stugge geweven vloerbedekkingen	4 - 8
Parket / laminaat op dunne onderlaag (<8 mm)	5 - 9
Parket / laminaat op dikke onderlaag (>8 mm)	7 - 14
Harde vloerbedekking op samengestelde vloerplaten met verende onderlaag (>15 mm)	11 - 16
Laagpolig tapijt	6 - 15
Hoogpolig tapijt	4 - 25

Wonen op een manier die je ruimte om te leven geeft. In een wijk, straat of dorp waar iedereen zich prettig voelt. Waar jong en oud op elkaar kunnen rekenen. Daar zetten we ons voor in. Met jou en onze partners. Met Domesta.

Contact
domesta.nl
info@domesta.nl

**Met
Domesta**

(0591) 57 01 00