



Uitleg huurcontract
en algemene
huurvoorwaarden

In deze folder leest u een uitleg van het huurcontract en de algemene huurvoorwaarden. In deze uitleg staan alle rechten en plichten voor u als huurder en voor ons als verhuurder beschreven. De uitleg geldt als verduidelijking; als er een conflict ontstaat dan gelden de officiële documenten.

Heeft u na het lezen van deze uitleg nog vragen, stelt u ze dan gerust aan één van onze medewerkers!

Huurcontract

Met de verhuurder bedoelen wij woningstichting Domijn. Wij zijn eigenaar van de woning en we verhuren de woning aan u: de huurder. In het huurcontract hebben we de afspraken beschreven die u accepteert wanneer u dit contract tekent. Wanneer wij als verhuurder het huurcontract tekenen, geven we aan dat ook wij akkoord gaan met de afspraken. U heeft samen met ons het contract ondertekend en wij gaan samen met u het contract aan. In het huurcontract staan regels over:

1. Het gehuurde;
2. De bestemming van het gehuurde;
3. De huurperiode;
4. De door u te betalen prijs;
5. De algemene huurvoorwaarden van Domijn;
6. Bijzondere bepalingen;
7. De bijlagen bij dit contract.

1. Het gehuurde

Het 'gehuurde' is de woning die u huurt. U accepteert de woning. Ook als er een tuin, tuinhuisje, schuur en/of gemeenschappelijke ruimte aanwezig is.

2. De bestemming van het gehuurde

U mag met uw gezin in de woning wonen. Overige familie, vrienden of kennissen mogen niet in de woning wonen.

3. De huurperiode

Het contract is geldig vanaf de datum die in het huurcontract vermeld staat. Op het moment dat uw contract afloopt omdat u het opzegt of omdat wij het hebben opgezegd, is het contract niet meer geldig.

4. De door u te betalen prijs

U betaalt huur voor de woning, om deze te mogen gebruiken. Dit doet u iedere maand, vanaf het moment dat u het contract tekent. De huurprijs bestaat uit het bedrag dat u voor het huren betaalt en uit de eventuele kosten voor extra leveringen en diensten. Bijvoorbeeld voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, zoals het trappenhuis.

De volgende kosten vallen onder extra leveringen en diensten:

- Stookkosten;
- Kosten voor het gebruik van elektriciteit voor in de gezamenlijke ruimte;
- Kosten voor het schoonmaken van de gezamenlijke ruimte;
- Kosten voor elektriciteit die nodig is voor de lift.



De kosten voor extra leveringen en diensten zijn verwerkt in uw maandelijks te betalen huur. Dit is een voorschotbedrag. Dit houdt in dat we in het begin van het jaar een bedrag berekenen dat u maandelijks betaalt. Aan het einde van het jaar vergelijken we dit bedrag met de kosten die werkelijk gemaakt zijn. Als u teveel betaalde, krijgt u het verschil terug. Als u te weinig betaalde, betaalt u het verschil bij.

De huurprijs en de kosten voor extra leveringen en diensten vormen het totaalbedrag. Dit bedrag betaalt u in één keer, voor de eerste van de maand. Wij maken het u graag gemakkelijker door het bedrag iedere maand automatisch van uw rekening af te schrijven. Als u dit wilt, vraagt u dan gerust één van onze medewerkers naar meer informatie.

Is de kale huurprijs van uw woning een bedrag onder de liberalisatiegrens? Dan kunnen wij de huurprijs elk jaar op 1 juli verhogen. Hoeveel de verhoging maximaal mag zijn, bepaalt de wet.

Is de kale huurprijs van uw woning een bedrag boven de liberalisatiegrens? Dan kunnen wij de huurprijs elk jaar op 1 juli verhogen. Hoeveel de verhoging maximaal mag zijn, bepaalt de Consumenten Prijs Index (CPI).

5. De algemene huurvoorwaarden van Domijn

Bij dit contract horen de algemene huurvoorwaarden. Als u dit contract tekent, gaat u ook met deze voorwaarden akkoord.

6. Bijzondere bepalingen

Met bijzondere bepalingen bedoelen we bijzondere eisen. Eisen die wij opgesteld hebben om bijvoorbeeld het wonen in de wijk prettig te maken. Wanneer er bijzondere bepalingen voor uw woning gelden, staan ze in het contract vermeld.

7. De bijlagen bij dit contract

Als u het contract tekent, gaat u ook akkoord met de bijlagen.

Het contract is twee keer geprint en door u en door ons ondertekend.

Algemene huurvoorwaarden

U heeft de woning geaccepteerd, en nu? Wanneer u bij ons een woning huurt, tekent u ook voor de algemene huurvoorwaarden. In de huurvoorwaarden staan alle rechten en plichten van de huurder en de verhuurder. In de huurvoorwaarden staan regels over:

1. De algemene zaken;
2. De verplichtingen die u heeft als u met iemand samen de woning huurt;
3. Het accepteren van de woning en de overdracht van de sleutel;
4. De huurprijs en de bijkomende kosten;
5. Het veranderen van leveringen en diensten;
6. De verplichtingen die wij als verhuurder hebben;
7. De verplichtingen die u als huurder heeft;
8. De veranderingen die wij in de woning aanbrengen;
9. De veranderingen die u in de woning aanbrengt;
10. De appartementen;
11. Het stopzetten van het huurcontract;
12. Het achterlaten van de woning na het stopzetten van het huurcontract;
13. Overige rechten en plichten.

1. De algemene zaken

De algemene huurvoorwaarden horen bij het huurcontract. Het kan zijn dat er een regel in de algemene huurvoorwaarden staat beschreven, die anders is dan de regel in het huurcontract. Als dit zo is, dan geldt de regel in het huurcontract. Als u een woning huurt die onderdeel is van een woongebouw waarin een Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is, dan gaan de regels van de VvE voor.

Als wij een regel in de algemene huurvoorwaarden of in het huurcontract willen veranderen, dan laten wij u dit schriftelijk weten. Als u een regel wilt veranderen, dan kunt u dit schriftelijk bij ons aanvragen.

2. De verplichtingen die u heeft als u met iemand samen de woning huurt

Als u samen met iemand anders de woning huurt, dan bent u allebei helemaal verantwoordelijk voor de woning én voor het betalen van de huur. Als u allebei het huurcontract op wilt zeggen, tekent u hier allebei voor.

3. Het accepteren van de woning en de overdracht van de sleutel

Op het moment dat u de sleutel van de woning van ons ontvangt, dragen we de woning in goede toestand aan u over. Dit betekent dat de woning geen mankementen heeft, waarvan u niet op de hoogte bent.

U kunt zaken van de vorige huurder overnemen, bijvoorbeeld de keuken of badkamer. Als deze op een gegeven moment vervangen moet worden, dan plaatsen we een standaard keuken of badkamer terug. Wij plaatsen dan niet dezelfde keuken of badkamer terug.

4. De huurprijs en de bijkomende kosten

Als uw woning deel uitmaakt van een woongebouw, zorgen wij voor het maandelijkse onderhoud van dit woongebouw. De kosten hiervan zijn bij de totale huurprijs inbegrepen. Dit is een voorschotbedrag. Dit houdt in dat we aan het begin van het jaar een bedrag berekenen, dat u maandelijks betaalt. Aan het einde van het jaar vergelijken we dit bedrag met de kosten die werkelijk gemaakt zijn. Als u teveel betaalde, krijgt u het verschil terug. Als u te weinig betaalde, betaalt u het verschil bij. Als uit de eindafrekening blijkt dat het verschil te groot is, passen we de voorschotbedragen voor de extra leveringen en diensten per 1 juli aan. Als dit het geval is, ontvangt u hierover bericht van ons.

Als u moet bijbetalen, is het de bedoeling dat u in één keer het hele bedrag betaalt. Wanneer wij uw huur maandelijks automatisch van uw rekening afschrijven, schrijven wij het bij te betalen bedrag ook automatisch van uw rekening af. Als wij uw huur niet automatisch van uw rekening af kunnen schrijven, maakt u het bij te betalen bedrag zelf aan ons over.

De kosten voor de belastingen (bijvoorbeeld rioolheffingen, milieuheffingen en afvalstofheffingen) zijn niet in de huurprijs inbegrepen. Wij moeten deze kosten wel aan de gemeente betalen. Deze kosten verwerken wij iedere maand in uw huurprijs. Wanneer u dat wilt, geven wij u een toelichting op de kosten.

5. Het veranderen van leveringen en diensten

Als u in een woongebouw woont, bieden wij u verschillende leveringen en diensten aan, waar u maandelijks voor betaalt. Als u het huurcontract en de algemene huurvoorwaarden tekent, gaat u akkoord met deze kosten. Wij breiden de leveringen en diensten niet uit zonder dat u daarvan op de hoogte bent. Wij zijn namelijk verplicht om het met de huurdersorganisatie te overleggen én 70% van de huurders in het woongebouw moet het eens zijn met de uitbreiding.



Als 70% van de huurders het eens is met de uitbreiding van de leveringen en diensten, maar u niet, dan kunt u naar de rechter om bezwaar te maken. Doet u dit wel binnen acht weken nadat u de brief heeft ontvangen, daarna is het namelijk niet meer mogelijk.

6. De verplichtingen die wij als verhuurder hebben

Als er iets aan uw woning mankeert, herstellen wij de mankementen. U ontvangt naast het huurcontract en de algemene huurvoorwaarden, een lijst waarin de mogelijke herstelwerkzaamheden staan beschreven. In deze lijst staan de werkzaamheden beschreven die u zelf moet uitvoeren en die wij voor u uitvoeren. U kunt de werkzaamheden die wij voor u doen uitbreiden met het Thuis-plus pakket.

Wanneer u het pakket uitbreidt, voeren wij de herstelwerkzaamheden voor u uit die u in eerste instantie zelf moest doen.

Als er schade ontstaat doordat er een gebrek aan uw woning is, vergoeden wij de schade. Tenzij wij niets aan het gebrek kunnen doen en het uw verantwoordelijkheid was.

7. De verplichtingen die u als huurder heeft

Net zoals wij onze verplichtingen naar u hebben, heeft u ook verplichtingen. Hieronder hebben we uw verplichtingen beschreven:

- Wij maken met u de afspraak dat u voor de eerste van de maand uw huur betaalt. Het op tijd betalen is uw eigen verantwoordelijkheid;

U heeft de mogelijkheid om het ThuisPlusPakket uit te breiden. Wij voeren dan de herstelwerkzaamheden voor u uit.

8. De veranderingen die wij in de woning aanbrenge

Als er mankementen in uw woning zijn die u door ons wilt laten herstellen, is het de bedoeling dat u ons de gelegenheid geeft om deze herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Als uw woning deel uitmaakt van een woongebouw en wij willen renovaties uitvoeren, dan leggen wij dit aan alle bewoners van het woongebouw voor. Wij voeren de renovaties uit als minimaal 70% van alle bewoners van het woongebouw het eens is met het voorstel.

Als wij door de renovatie van de woning de huur verhogen, bent u verplicht om met de huurverhoging akkoord te gaan. De huurverhoging moet wel in verhouding staan met de renovatie. Wanneer wij de opdracht krijgen van de overheid om bepaalde zaken in uw woning te renoveren, bent u verplicht deze verandering aan te nemen.

9. De veranderingen die u in de woning aanbrengt

U mag in principe alles in uw woning veranderen, als het maar aan de volgende voorwaarden voldoet:

- De verandering wordt technisch goed uitgevoerd;
- De veranderingen mogen geen gevaar of hinder voor uw bure
- De veranderingen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- Veranderingen aan de buitenkant van de woning vraagt u eerst schriftelijk bij ons aan;
- Het aanbrengen van zonweringen, schotelantennes en het aanbouwen van een garage vraagt u eerst schriftelijk bij ons aan.

De kosten die u maakt voor de verandering en voor het onderhoud daarvan, zijn voor uw rekening. In een aantal gevallen krijgt u een vergoeding. Hierover kunt u met ons in overleg. Wilt u daar meer over weten? Vraag het aan één van onze medewerkers!

Als u voor veranderingen aan uw woning een vergunning nodig heeft, vraagt u deze zelf aan. Dit geldt ook voor het verzekeren ervan. Veranderingen die te maken hebben met gas, water of licht, mag u alleen door erkende installateurs uit laten voeren.

Alle veranderingen die in strijd zijn met de algemene voorwaarden, moet u ongedaan maken als wij u daarom vragen.

10. De appartementen

Als u in een appartement woont, dan heeft u te maken met een huishoudelijk reglement. Dit reglement bestaat uit regels om het gebouw leefbaar te houden. U bent verplicht om het huishoudelijk reglement te tekenen. Hiermee stemt u in met de regels. Als er regels zijn die in strijd zijn met de algemene huurvoorwaarden, dan gelden de regels uit het huishoudelijk reglement.



Vergeet niet uw nieuwe adres aan ons door te geven, zodat wij u de eindafrekening kunnen sturen.

11. Het stopzetten van het huurcontract

Wilt u de woning verlaten en het huurcontract opzeggen? U heeft hiervoor één maand opzegtermijn. Het maakt niet uit op welke datum u het contract opzegt, als deze maar op een werkdag valt. Huurt u naast de woning ook een garage of parkeerplaats? Dan moet u deze tegelijk met de woning opzeggen. Als het huren van de garage of parkeerplaats een onderdeel is van het huurcontract van de woning, hoeft u dit niet speciaal op te zeggen. Dit eindigt dan gelijk met het opzeggen van de woning. Als u met meerdere mensen de woning huurt en u wilt allemaal de huur opzeggen, dan moet u allemaal een handtekening zetten.

Ook wij kunnen het huurcontract opzeggen. Dit doen wij door u vóór de eerste van de maand een aangetekende brief te sturen. Hierin vermelden wij dat we het huurcontract opzeggen. De einddatum is altijd tussen de drie en zes maanden. Wij kunnen alleen het huurcontract opzeggen als u daarmee akkoord gaat of de rechter dat heeft bepaald.

Op het moment dat het huurcontract is opgezegd en wij een nieuwe huurder voor de woning hebben gevonden, bent u verplicht om de woning aan de nieuwe huurder te laten zien.

Let op! Vergeet niet uw nieuwe adres aan ons door te geven, zodat wij u de eindafrekening kunnen sturen.

12. Het achterlaten van de woning na het stopzetten van het huurcontract

Wanneer u het huurcontract heeft opgezegd en u de woning verlaat, laat u de woning in goede staat en bezemschoon achter. Als er nog eigendommen van u in de woning zijn na het inleveren van uw sleutel, worden deze automatisch eigendom van ons. Als u als huurder overlijdt en er geen erfgenamen voor uw eigendommen zijn, bepalen wij wat er met de spullen gebeurt.

13. Overige rechten en plichten

U moet zich aan de beschreven algemene voorwaarden houden. Doet u dit niet, dan kunnen wij € 50,00 per dag van u eisen, tot het moment dat u de algemene voorwaarden opvolgt.

Als u het huurcontract en de huurvoorwaarden ondertekent, dan geeft u toestemming om uw persoonsgegevens in ons bestand op te slaan.

Als één voorwaarde van de algemene huurvoorwaarden niet meer geldig is, dan geldt alleen die voorwaarde niet. De rest van de voorwaarden gelden dan wel.

Wilt u meer weten?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Bel ons gerust, ons telefoonnummer is 0900-335 0 335 (€ 0,20 per gesprek). Of kom langs bij één van onze kantoren. Kijk voor onze actuele openingstijden op www.domijn.nl.

Onze bezoekadressen zijn:

Enschede Boulevard 1945 - 324a

Haaksbergen Markt 12

Losser Ravenhorsterweg 1a

www.domijn.nl

