

Wonen
met

DOMUS

VASTGOED / BEHEER

WONEN
MET DOMUS
HUURDESGIDS

Lees alles wat u
moet weten over
uw huurwoning.

Welkom bij **DOMUS** Vastgoed Beheer & Advies

uw partner in kwalitatieve huurwoningen. We streven ernaar om uw woonervaring zo aangenaam mogelijk te maken. Als betrouwbare vastgoedbeheerders zetten we ons in voor de tevredenheid van onze huurders. In deze brochure vindt u alle informatie die u nodig heeft om optimaal te genieten van uw huurwoning.

Onze missie is om hoogwaardige woonruimtes aan te bieden en een professionele dienstverlening te leveren aan huurders zoals u. We willen bijdragen aan uw woonplezier en een veilige, comfortabele woonomgeving creëren.

Onze visie is gebaseerd op de overtuiging dat kwalitatief wonen van essentieel belang is voor iedereen.



Wonen
met

DOMUS

VASTGOED / BEHEER





Inhoudsopgave:

6 Een nieuwe huurwoning

- 6 • Een goede start
- 7 • Wat moet u zelf regelen?

8 Financiële Zaken

- 8 • Waarborgsom
- 9 • Huurbetalingen

10 Onderhoud en Verbouwingen

- 10 • Wie doet wat?
- 11 • Reparaties
- 12 • Zelf CV bijvullen en ontluchten
- 13 • Vocht en schimmel
- 15 • Wanneer komt Domus Vastgoed in actie?
- 16 • Tuinonderhoud

17 Overlast en illegale activiteiten

- 17 • Burenoverlast
- 17 • Onderverhuur
- 17 • Drugs en prostitutie

18 Leefbaarheid en Veiligheid

- 18 • Leefbaarheid
- 18 • Brandveiligheid
- 19 • Veiligheid
- 19 • Noodsituaties

20 Zorgplicht

- 20 • Wat is Zorgplicht?
- 20 • Controlebezoeken en inspecties

22 Samenwonen, Inwonen en Deelopzegging

- 22 • Informatie over samenwonen
- 22 • Inwonersverklaring
- 22 • Scheiding of overlijden partner

23 Huur opzeggen

- 23 • Opzegtermijn?
- 23 • Inspectie(s) bij vertrek
- 24 • Huur opzeggen richtlijnen
- 26 • Teruggave van de waarborgsom
- 26 • Overname van zaken
- 27 • Handige tips voor de verhuizing

27 Klachten en Belangenbehartiging

- 27 • Hoe u een klacht indient
- 27 • Uw rechten als huurder

28 Contact



Een nieuwe Huurwoning!

Een goede start.

De Check-in

Domus Vastgoed Beheer & Advies, hierna ook wel verkort Domus Vastgoed, levert de woning in goede staat, zonder gebreken, aan u op. Zo kunt u meteen optimaal genieten van uw woning.

De staat waarin we de woning opleveren, leggen we vast in een inspectierapport (Check-in rapport). Dit rapport wordt zowel door u als Domus ondertekend. Is er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake van een gebrek, dan vermelden we dit in het rapport. Domus Vastgoed verhelpt dit gebrek binnen



een redelijke termijn en in overleg met u. Mochten er kort na het in gebruik nemen van de woning, zich toch mankementen voordoen, meld dit dan altijd direct schriftelijk met foto via het Huurdersportaal op de website. Zo kunnen wij een tijdige oplossing regelen.



Wat moet u zelf regelen?

Als nieuwe huurder zijn er enkele zaken die u zelf moet regelen om uw nieuwe woning in te richten en comfortabel te maken. Dit omvat onder andere: Gas, water, elektra en warmtelevering

Gas, water, elektra en warmtelevering

De benodigde nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektriciteit (g/w/l) en warmte dient u zelf aan te vragen en contracten voor af te sluiten. Alleen indien er in uw huurcontract expliciet een voorschotbedrag is opgenomen voor de Nutsvoorzieningen of bijvoorbeeld blokverwarming, dan loopt het energiecontract via Domus Vastgoed.

TV, Internet en Telefonie

Het regelen van uw televisie-, internet- en telefoondiensten is uw verantwoordelijkheid. Kies de dienstverleners die aan uw behoeften voldoen. Alleen indien er in uw huurcontract expliciet een servicebedrag is opgenomen voor een of meerdere van deze diensten, dan loopt het contract via Domus Vastgoed.

Verzekeringen

Als huurder van Domus Vastgoed dient u een aansprakelijkheidsverzekering en een inboedelverzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze. Deze verplichting staat in de Algemene Bepalingen waarvoor u getekend heeft bij het huurcontract. Een aansprakelijkheidsverzekering dekt bijvoorbeeld schade die u bij andere bewoners veroorzaakt, zoals waterschade door bijvoorbeeld uw wasmachine.

Een inboedelverzekering dekt schade aan uw eigen inboedel, zoals vloerbedekking, meubels en audioapparatuur, door inbraak, storm en brand. Wij adviseren u een uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten, omdat schade door lekkage niet altijd gedekt wordt door een reguliere inboedelverzekering. Indien gewenst kan Domus Vastgoed u adviseren bij het afsluiten van de verzekering.

Inschrijven bij de Gemeente

Dit is verplicht! Als nieuwe bewoner moet u zich altijd zelf inschrijven bij de gemeente waar u gaat wonen. Doe dit zo snel mogelijk na ondertekening van het huurcontract en binnen vijf werkdagen na uw daadwerkelijke verhuizing. Zo zorgt u ervoor dat ook andere instanties op de hoogte zijn van uw verhuizing. Bij inschrijving op het nieuwe adres wordt u automatisch uitgeschreven op het oude adres.

Meer informatie vindt u op de website van de gemeente, afdeling Burgerzaken.



FINANCIËLE ZAKEN

Waarborgsom

Als nieuwe huurder betaalt u een waarborgsom als zekerheid voor een juiste nakoming van uw verplichtingen. Deze is over het algemeen gelijk aan 1 à 1.5 x de totale maandelijkse huur, maar afhankelijk van uw situatie en de locatie van de woning kan deze waarborgsom een aantal maanden huur bedragen. Domus Vastgoed vergoedt geen rente over deze waarborgsom. Is de huurovereenkomst beëindigd? Heeft u de woning ontruimd en in oorspronkelijke staat opgeleverd? Dan betalen we u de waarborgsom terug, eventueel verminderd met het bedrag dat we nog van u tegoed hebben. U mag de waarborgsom nooit met de laatste huurmaand of een andere huurtermijn verrekenen.

Huurbetalingen

Samenstelling huur- en servicekosten

De huur bestaat meestal uit twee onderdelen: de kale huur en de servicekosten. De kale huur is het bedrag dat u betaalt voor het huren van de woning.

Onder servicekosten van appartementen kunnen onder meer vallen: kosten voor het gebruik van elektra, gas, water en internet, vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering, overige afgesproken kosten, zoals het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, de kosten van de huismeester of het onderhoud van een gemeenschappelijk tuin. Ook storingsonderhoud van de cv-installatie kan onder de servicekosten vallen. Jaarlijks wordt er een servicekostenafrekening gemaakt o.b.v. daadwerkelijk gemaakte kosten tegenover de ontvangen servicekosten. Het kan dus voorkomen dat u geld terugkrijgt of moet bijbetalen.

Jaarlijkse huurverhoging

Domus Vastgoed heeft ieder jaar de mogelijkheid om de huur te verhogen.

Bij niet-geliberaliseerde huur (sociale huurwoningen) mag de huurprijs jaarlijks op 1 juli worden verhoogd met een wettelijk bepaald percentage. Daarbovenop kan er sprake zijn van een inkomensafhankelijke verhoging (indien wettelijk toegestaan).

- Nieuwe huurprijs = oude huurprijs x (inflatie + inkomensafhankelijk opslagpercentage).
Bij geliberaliseerde huur (vrije sector) geldt een CPI-indexering (Consumentenprijsindex) plus een opslagpercentage dat onderling contractueel is vastgelegd.
- Nieuwe huurprijs = oude huurprijs x (inflatie + opslagpercentage).

Betalen voor de eerste van de maand

U betaalt de huur en eventuele servicekosten altijd vooruit: voor de eerste dag van de geldende maand moet het bedrag op de rekening van Domus Vastgoed Beheer & Advies staan. We adviseren u gebruik te maken van een automatische incasso. Zo bent u verzekerd dat de huur nooit te laat is of wordt vergeten.

Problemen bij de huurbetaling

Als u problemen met de huurbetaling heeft of op voorhand ziet dat de huurbetaling niet op tijd kan geschieden, neem dan direct contact op met de afdeling Incasso van Domus Vastgoed Beheer & Advies.

Dit kan telefonisch van 8.30 tot 17.00 uur via 070-22 30 211 of per e-mail naar incasso@domusbeheer.nl. Wellicht dat er een betalingsregeling kan worden getroffen of een mogelijke andere oplossing.



ONDERHOUD EN VERBOUWINGEN

Wie doet wat?

Verantwoordelijkheden van de Huurder

Als huurder bent u verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud van uw huurwoning. Dit omvat taken zoals het vervangen van kapotte lampen, het bijhouden van de tuin (indien van toepassing), en algemene schoonmaak. Deze kleine onderhoudstaken zijn essentieel om de woning in goede staat te houden.

Verantwoordelijkheden van de Verhuurder

Domus Vastgoed is verantwoordelijk voor grotere reparaties en onderhoud aan de structuur van de woning en belangrijke voorzieningen. Dit omvat zaken als dak reparaties, loodgieterswerk, en reparaties aan verwarmingssystemen. We zijn toegewijd om ervoor te zorgen dat uw huurwoning in goede staat verkeert.

Toestemming voor Veranderingen

Als u wijzigingen in uw woning wilt aanbrengen, zoals schilderen, het installeren van planken of andere aanpassingen, is het belangrijk om vooraf toestemming te vragen. Dit helpt om uw woning en onze belangen te beschermen. Neem contact op met ons om het proces voor toestemming te bespreken en eventuele benodigde goedkeuringen te verkrijgen.

We zetten de mogelijkheden op een rij:

Kleine veranderingen:

- Dit zijn veranderingen die u zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken. Denk aan het boren van gaatjes voor gordijnrails of planken aan de muur, het vervangen van badkameraccessoires, wc-bril, toilethouder of het aanbrengen van behang of binnenschilderwerk dat niet sterk afwijkt van gangbare kleurstellingen. Voor kleine veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen. In de huurovereenkomst staat dat u deze veranderingen bij vertrek in de oorspronkelijke staat herstelt. Zo moet u bijvoorbeeld de boorgaten weer dichtmaken en alle muren weer in de oorspronkelijke kleur, egaal en dekkend moet latexen;

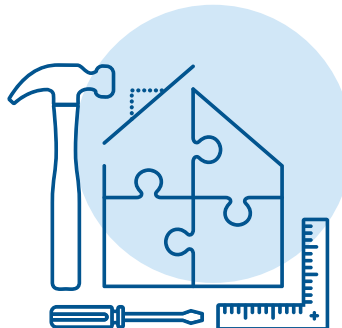
Grote veranderingen:

- Hier heeft u altijd vooraf de schriftelijke toestemming van Domus Vastgoed nodig. Deze veranderingen zijn vaak blijvend en kunnen alleen tegen aanmerkelijke kosten in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.
- Het aanbrengen van grote veranderingen zonder voorafgaande toestemming van Domus Vastgoed zorgt ervoor dat al uw rechten vervallen. Bij verhuizing moet u de woning dan weer in oorspronkelijke staat terugbrengen.

Over het algemeen geldt:

- Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder.
- Grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.
- Kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren.
- De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.
- U zorgt voor reparaties van schade die u zelf heeft veroorzaakt.

Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan aan u doorberekenen als servicekosten.



Reparaties

Reparatieverzoek indienen

Is er iets defect of wilt u iets laten repareren aan uw huurwoning? Dan kunt u via het Huurdersportaal op de Domus Vastgoed website (www.domusbeheer.nl) een online reparatieverzoek indienen of – bij spoed – direct telefonisch contact opnemen met Domus Vastgoed op **070- 22 30 211**. Bij regulier onderhoud, zoals kapotte verlichting in de algemene ruimte, beschadigd buitenschilderwerk of een loszittende tegel, vragen we u een reparatieverzoek in te vullen op onze website.

Controleer eerst wie de rekening betaalt

In het 'Besluit kleine herstellingen' is vastgelegd welke onderhoudswerkzaamheden Domus Vastgoed uitvoert en voor welke reparaties u als huurder zelf verantwoordelijk bent. Een volledig overzicht van het 'Besluit kleine Herstellingen' vindt u terug op onze website onder Downloads.

STORINGEN VERHELPEN OP BASIS VAN KOSTEN VAN ONGELIJK

Soms wordt pas na de herstelwerkzaamheden duidelijk wat de oorzaak is van een storing. Domus Vastgoed verhelpt die storingen op basis van 'kosten van ongelijk'. Daarbij geldt: de veroorzaker betaalt.

- **Voorbeeld 1:** Stel dat uw afvoer is verstopt en het blijkt dat de verstopping wordt veroorzaakt door overmatig vet doorspoelen of bijvoorbeeld maandverband in het toilet, dan zijn de herstellkosten voor uw rekening. Is de oorzaak iets constructiefs zoals onvoldoende afschot, dan betaald Domus Vastgoed de rekening.
- **Voorbeeld 2:** Stel de elektriciteit in uw woning valt steeds uit. Als na onderzoek van de monteur blijkt dat bijvoorbeeld uw apparatuur kortsluiting veroorzaakt, dan betaalt u de gemaakte kosten. Ligt de oorzaak in de meterkast, dan draagt Domus de kosten.

Download het “Besluit Kleine Herstellingen” in onze Downloadsectie voor een zeer uitgebreid overzicht van de kostenverdeling van A tot Z.



Zelf CV bijvullen en ontluchten radiatoren

Een warme en comfortabele woning begint bij een goed onderhouden centrale verwarming. Als huurder heb je de verantwoordelijkheid om kleine onderhoudstaken uit te voeren, zoals het bijvullen van de centrale verwarming en het ontluchten van radiatoren.

Waarom de Centrale Verwarming Bijvullen en Radiatoren Ontluchten?

Het bijvullen van de centrale verwarming en het ontluchten van radiatoren zijn noodzakelijke taken om de efficiëntie van het verwarmingssysteem te behouden. Hier zijn enkele redenen waarom je deze stappen moet nemen:

Optimale werking: Luchtbellen in radiatoren verminderen hun efficiëntie. Ontluchten zorgt ervoor dat warm water de radiator gelijkmatig kan vullen en verwarmen.

Energiebesparing: Een goed onderhouden verwarmingssysteem verbruikt minder energie en leidt tot lagere stookkosten.

Comfort: Goed onderhouden radiatoren zorgen voor een gelijkmatige verwarming in je huis, waardoor je je comfortabeler voelt.

Stappen om de Centrale Verwarming Bij te Vullen:

Controleer het waterpeil: Controleer de druk van het verwarmingssysteem op de manometer. Deze bevindt zich meestal op de ketel. Een veilige druk varieert tussen 1,5 en 2 bar. Als de druk lager is, moet je bijvullen.

Let op, oudere Cv-ketels dienen eerst uitgeschakeld te worden voordat je begint met bijvullen.

Zoek de vulkraan: De vulkraan bevindt zich meestal dicht bij de ketel. Sluit een slang aan op de vulkraan en zorg ervoor dat het andere uiteinde van de slang in een emmer of gootsteen zit om eventueel gemorst water op te vangen.

Vul de ketel bij: Draai de vulkraan open en vul het systeem bij tot de aanbevolen druk is bereikt. Sluit de vulkraan en verwijder de slang.

Stappen om Radiatoren te Ontluchten:

Voordat u de centrale verwarming kunt gaan ontluchten dienen alle radiatoren open te worden gedraaid. Daarnaast dient de centrale verwarming op zijn minst 10 minuten gewerkt te hebben. Zet vervolgens de thermostaat zo laag mogelijk en zet de cv-ketel uit. Dit kunt u doen door de stekker uit het stopcontact te halen.

Identificeer de ontluchtingsklep: Elke radiator heeft een ontluchtingsklep, meestal gelegen aan de bovenkant van de radiator. Deze klep kan worden geopend met een speciale ontluchtingssleutel of een gewone schroevendraaier.

Plaats een bak of doek: Plaats een bak of doek onder de ontluchtingsklep om eventueel vrijkomend water op te vangen.

Open de ontluuchtingsklep: Draai de ontluuchtingsklep langzaam open totdat je lucht hoort ontsnappen. Houd de klep open totdat er water uit stroomt. Draai de klep dan weer dicht. Herhaal dit proces voor alle radiatoren in huis. Het bijvullen van de centrale verwarming en het ontluuchten van radiatoren zijn eenvoudige, doch belangrijke stappen voor het behoud van een efficiënt verwarmingssysteem. Als je onzeker bent over deze taken, neem dan

contact op met de verhuurder of een professional om ze voor je uit te voeren. Een goed onderhouden verwarmingssysteem zal je niet alleen comfortabeler houden, maar kan ook leiden tot lagere energiekosten.

TIP: zoek op Youtube naar filmpjes hoe het precies in z'n werk gaat.

Vocht en schimmels in huis

Vochtproblemen en schimmelvorming in huis kunnen ernstige gevolgen hebben voor zowel de gezondheid als de structurele integriteit van je woning. Het is belangrijk om vochtproblemen vroegtijdig te herkennen en aan te pakken. Een vochtige woning is oncomfortabel, het voelt kil en koud aan, ook al stookt u flink. Ruiten zijn vaak beslagen en het ruikt bedompt in huis.

Herkenning van Vochtproblemen:

Schimmelgroei: Een duidelijke indicator van vochtproblemen is de aanwezigheid van schimmel op muren, plafonds, of in de hoeken van kamers. Schimmel ziet er vaak uit als donkere vlekken en kan verschillende kleuren hebben, zoals zwart, groen, of roodachtig.

Condensatie: Als je regelmatig condens op ramen ziet, vooral in de winter, is dat een teken van vochtproblemen. Dit kan optreden als gevolg van slechte ventilatie.

Muffe geur: Een onaangename, muffe geur in huis kan duiden op vochtproblemen. Het is belangrijk om de bron van deze geur te achterhalen. Verkleuring van muren en plafonds: Vocht kan leiden tot verkleuring van verf of behang. Als je merkt dat verf begint af te bladderen of dat het behang loskomt, is dat mogelijk te wijten aan vocht.

Mogelijke

Oorzaken van Vochtproblemen:

Slechte ventilatie:

Onvoldoende luchtcirculatie kan leiden tot vochtproblemen, vooral in vochtige ruimtes zoals badkamers en keukens. Het is erg belangrijk om uw woning of appartement dagelijks goed te ventileren. Niet alleen om vocht tegen te gaan, maar ook voor uw gezondheid.

Lekkages: Zowel daklekkages als lekkende leidingen kunnen vochtproblemen veroorzaken. Controleer op waterdruppels, kringen op plafonds, en vochtige plekken op muren.

Opstijgend vocht: Vooral in oudere gebouwen kan vocht uit de grond in muren en vloeren trekken, wat leidt tot schimmelvorming.

Slechte isolatie: Gebrekkige isolatie kan leiden tot temperatuurverschillen in huis, wat op zijn beurt condensatie kan veroorzaken.

Oplossingen voor Huurders

Huurders kunnen een actieve rol spelen bij het bestrijden van vocht en schimmel in hun woningen:

Ventilatie verbeteren: Zorg voor voldoende luchtcirculatie door regelmatig ramen open te zetten. Als je een mechanisch ventilatiesysteem hebt, zorg dan dat dit goed werkt, en gebruik het ook tijdens het douchen en koken.

Schimmel verwijderen: Als je schimmel aantreft, verwijder deze dan grondig met een schimmelreiniger. Draag hierbij geschikte beschermende kleding en zorg voor voldoende ventilatie.

Lekkages rapporteren: Als je lekkages opmerkt, meld deze dan direct aan Domus Vastgoed, zodat deze kunnen worden gerepareerd.

Verwarm uw huis goed en gelijkmatig:

Dat geldt ook voor de slaapkamers. Laat uw huis 's nachts niet teveel afkoelen. Koude lucht kan minder vocht bevatten dan de warme lucht. Wanneer het te warm wordt in huis, kan condensatie optreden. Dit ziet u bijvoorbeeld aan beslagen ramen.

Gebruik luchtontvochtigers: In vochtige ruimtes zoals de badkamer kan het gebruik van een luchtontvochtiger helpen om het vochtgehalte te verminderen.

Droog wasgoed zoveel mogelijk buiten: of gebruik een droger die het vocht naar buiten afvoert. Hierdoor komt het vocht uit de was niet in de woning terecht;

Isoleer ramen en deuren: Als je merkt dat er koude lucht van buiten naar binnen komt, gebruik dan tochtstrips om kieren te dichten. Houd de woning schoon: Voorkom ophoping van vocht door regelmatig schoon te maken en te ventileren.

Lucht circulatie: Zorg ervoor dat er voldoende ruimte is tussen uw meubels en de muur. Hierdoor kan de lucht beter circuleren, wat helpt bij het voorkomen van vochtige plekken en schimmelvorming achter meubels.

Zorg voor bewust watergebruik: Vermijd overmatig gebruik van water in vochtige ruimtes en repareer eventuele lekkende kranen of toiletten.



Het is belangrijk om samen te werken met Domus Vastgoed om structurele problemen aan te pakken. Als er een bouwkundige oorzaak is voor het vochtprobleem (bijvoorbeeld een lekkage) is dit een taak voor Domus Vastgoed. Voorkomen en vroegtijdig aanpakken van vochtproblemen en schimmel is essentieel om een gezonde en comfortabele leefomgeving te behouden.

Wanneer komt Domus Vastgoed in actie?

Als u ondanks het nemen van bovenstaande maatregelen nog steeds last heeft van vochtproblemen en schimmelvorming, neem dan contact op met Domus Vastgoed. Wij kunnen de oorzaak van het vochtprobleem onderzoeken, zoals mogelijke lekkages of constructiefouten in het gebouw, en passende oplossingen bieden om het probleem op te lossen. Het is belangrijk om vochtproblemen serieus te nemen, omdat langdurige blootstelling aan vocht en schimmel schadelijk kan zijn voor de gezondheid en het woongenot kan verminderen.

We nemen de gezondheid en veiligheid van huurders serieus. Bij vochtbestrijding en andere vastgoedprojecten zorgen we ervoor dat de juiste veiligheidsmaatregelen worden genomen.

Vereniging van eigenaars (VvE)

In sommige panden beheert Domus Vastgoed Beheer & Advies niet alle appartementen, en zijn er meerdere eigenaren in het gebouw.

De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaars van het gebouw. Ze beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke delen van het gebouw (zoals daken, gevels, trappenhuizen en balkons) en de gemeenschappelijke installaties (standleidingen, riolering, lift).

Ook de schoonmaak van algemene ruimten zoals trappenhuizen en het onderhoud van een eventuele gezamenlijke tuin valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Een VvE kan een huishoudelijk reglement opstellen. De leefregels hierin gelden voor alle huurders en eigenaren in één woongebouw. Denk onder andere aan regels omtrent huisdieren of aan de manier waarop er met afval wordt omgegaan.

Heeft u als huurder bij Domus Vastgoed vragen over onderhoud of wilt u een reparatieverzoek van de algemene ruimte indienen? Doe dit dan via het Huurdersportaal op de website. Wij geven uw verzoek dan door aan de onderhoudsdienst van de VvE.

Tuinonderhoud

Huurt u een woning met tuin? Dan moet u de tuin gebruiken en onderhouden als siertuin. U mag het erf en de tuin niet gebruiken voor de opslag van zaken of voor de stalling van auto's, caravans, boten en dergelijke.

Andere tuinregels zijn:

- Plant bomen minimaal twee meter van de erfgrans. Laat ze niet hoger worden dan 2,5 meter en snoei ze regelmatig. Domus Vastgoed kan altijd van u vragen om bomen of struiken terug te snoeien tot een bepaalde hoogte.
- Bomen en struiken mogen geen overlast voor de bureu veroorzaken. Denk aan bladverlies, wegnemen van licht et cetera. Veroorzaken ze toch overlast? Dan moet u ze op uw kosten (laten) verwijderen. Ook de schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor uw rekening.
- Heesters en struiken plaatst u minimaal een halve meter van de erfgrans. Ze mogen maximaal 1,50 meter hoog worden.
- Bomen die gevaarlijk scheef staan of rot zijn moet u zelf (laten) kappen. Is een kapvergunning nodig? Dan moet u deze zelf bij de gemeente aanvragen en Domus Vastgoed Beheer & Advies hierover informeren.
- Klimplanten tegen gevels zijn niet toegestaan
- De bestrating in de tuin moet u regelmatig onderhouden. Losliggende tegels of verzakte paden moet u zelf herstellen. Geef de tuin een verzorgde aanblik.
- De erfafscheiding om uw achtertuin mag maximaal 2 meter hoog zijn. In de voortuin geldt een maximale hoogte van 1 meter. De erfafscheiding moet van deugdelijk materiaal gemaakt zijn.



OVERLAST EN ILLEGALE ACTIVITEITEN

Burenoverlast

Bij overlast speelt Domus Vastgoed in principe geen rol. Het is aan de bewoners om onderling overeenstemming te bereiken. Gesprekken voeren blijkt vaak de meest effectieve oplossing, maar er kunnen momenten zijn waarop mensen niet bereid zijn tot redelijkheid. In dat geval raden we u aan te onderzoeken of andere omwonenden dezelfde overlast ervaren. Samen staat u sterker. Als het u toch niet lukt om het overlastprobleem op te lossen, neem dan contact op met ons kantoor.

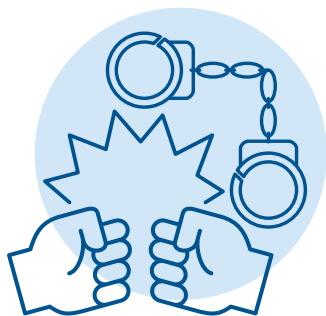
Als er sprake is van een bedreigende situatie, zoek dan contact met de buren en schakel de politie of een hulpinstantie in. Houd nauwkeurig bij wat er gebeurt en wanneer. Bij aanhouden van de overlast is het belangrijk elke overlastsituatie te melden bij de politie. De politie komt pas in actie wanneer de overlast herhaaldelijk is gemeld en er een proces-verbaal is opgemaakt. Meld overlast op 0900 - 8844.

Onderverhuren

Zoals vermeld in de huurovereenkomst en algemene voorwaarden, mag u uw woning van Domus Vastgoed Beheer & Advies niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren, verhuren, of ter beschikking stellen aan derden zonder schriftelijke toestemming vooraf van Domus Vastgoed Beheer & Advies. U mag dus geen kamers verhuren, de woning tijdelijk aanbieden als vakantieverblijf, of Airbnb, of afstand doen van huur. Zonder toestemming van Domus Vastgoed onderverhuren kan leiden tot voortijdig beëindigen van de huurovereenkomst.

Drugshandel, productie of Prostitutie:

Hennepteelt of productie van andere drugs, drugshandel en prostitutie of het faciliteren daarvan in de woning zijn niet toegestaan. Als wij constateren dat een van deze verboden wordt overtreden, schakelen we onmiddellijk de politie in en wordt de huurovereenkomst per direct beëindigd! Alle kosten die voortvloeien uit deze beëindiging, evenals eventuele noodzakelijke herstelwerkzaamheden, worden onverminderd op u verhaald.



LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

Leefbaarheid

Bij Domus Vastgoed streven wij ernaar om niet alleen hoogwaardige woningen te bieden, maar ook om een veilige en leefbare omgeving te creëren waarin al onze huurders zich thuis kunnen voelen. Door samen te werken en verantwoordelijkheid te nemen, kunnen we een positieve woonervaring voor iedereen garanderen.

Gemeenschappelijke Ruimten:

Als u in een complex met gemeenschappelijke ruimten woont, zorgt Domus Vastgoed of de Vereniging van Eigenaren voor schoonmaak en onderhoud. Dat betekent echter niet dat u als huurder niet verantwoordelijk bent voor deze ruimten. U dient ze netjes te houden en op de hoogte te zijn van het huishoudelijk reglement. Als u woning of wooncomplex een huishoudelijk reglement heeft, kunt u dit inzien op uw persoonlijke omgeving in het Huurdersportaal. Hierdoor weet u bijvoorbeeld waar u uw fiets kunt plaatsen, of u planten of stoelen op de galerij mag zetten en waar u uw afval moet deponeren.

Ongedierte Voorkomen en Bestrijden:

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het voorkomen en bestrijden van ongedierte. Een schoon huis is een effectieve manier om ongedierte buiten te houden. Zorg ervoor dat uw eten in de koelkast of afsluitbare voorraadpotten wordt bewaard, gebruik een goed afgesloten vuilnisbak en voorkom toegang van ongedierte tot uw woning. Als u desondanks last hebt van ongedierte, zijn er meestal verschillende bestrijdingsmiddelen verkrijgbaar bij dierenwinkels. Veel gemeenten hebben ook een bestrijdingsdienst waar u informatie kunt krijgen of hulp bij bestrijding kunt vinden.

Brandveiligheid

Maak een vluchtplan in geval van brand. Zorg ervoor dat uw rookmelders goed functioneren en regelmatig worden getest.

Rookmelders:

Als er geen rookmelders aanwezig zijn, raden we u aan deze te installeren. Ze zijn gemakkelijk te plaatsen en bieden niet alleen veiligheid maar ook gemoedsrust. Het is belangrijk om te weten dat rookmelders onderhoud vereisen.

Bij normaal gebruik en onderhoud gaan ze ongeveer tien jaar mee. Test regelmatig of de melder nog werkt door op de testknop van de melder te drukken. U zou dan een luid alarmsignaal moeten horen. De batterij van de rookmelder gaat ongeveer een jaar mee. Bij een bijna lege batterij geeft de rookmelder om de paar minuten een zacht piepje ter kennisgeving.

Veiligheid

Een veilige woonomgeving is essentieel voor het welzijn van iedereen. Hier zijn enkele eenvoudige maar effectieve tips om bij te dragen aan een veilige omgeving voor uzelf en uw medebewoners:

Sloten en Beveiliging:

Zorg ervoor dat alle sloten op ramen en deuren goed functioneren. Overweeg het installeren van extra beveiligingsmaatregelen, zoals een deurspion of een bewegingsgevoelig licht bij de voordeur.

Verlichting:

Zorg voor voldoende verlichting rondom uw woning, met name bij de ingang en in donkere hoeken. Dit ontmoedigt potentiële indringers en vergroot de zichtbaarheid 's avonds.

Bewustzijn:

Wees alert op verdachte activiteiten in de buurt en meld deze aan de juiste autoriteiten. Neem deel aan buurtpreventieprogramma's om een netwerk van ondersteuning te creëren.

Sociale Samenhang:

Bouw een vriendelijke relatie op met uw buren en wees bereid om elkaar te helpen. Een hechte gemeenschap kan bijdragen aan het vergroten van de veiligheid en het gevoel van saamhorigheid.

Inbraak:

Als er bij u is ingebroken, neem dan contact op met de politie en doe aangifte. De politie kan in sommige gevallen bij u langs komen, anders kunt u online aangifte doen of naar het politiebureau gaan. Als er schade is of goederen zijn gestolen, moet u ook uw inboedelverzekering op de hoogte stellen. De verzekeraar vergoedt doorgaans alleen schade als u aangifte heeft gedaan. Domus Vastgoed Beheer & Advies ontvangt graag binnen vier weken een kopie van het proces-verbaal van uw aangifte.

Asbest:

Woningen gebouwd vóór 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten, zoals in muren, gevelpanelen, daken, deuren, vloerbedekking en kachels. In de meeste gevallen vormt asbest geen gevaar. Alleen als u asbest verwijdt, erin boort of erin zaagt, kunnen asbestvezels vrijkomen, die schadelijk kunnen zijn als u ze inademt. Wij raden u aan om zelf niets te doen met asbesthoudende materialen in de woning.

Door deze eenvoudige richtlijnen te volgen, kunnen we samen een veilige en geruststellende woonomgeving creëren voor iedereen..

Noodsituaties

In noodsituaties, zoals brand, overstromingen of gaslekken, is uw veiligheid onze hoogste prioriteit. Bel onmiddellijk de hulpdiensten en neem contact met ons op om ons op de hoogte te stellen van de situatie.



ZORGPLICHT van de verhuurder

Wat is zorgplicht?

De verhuurder van uw woning heeft de verplichting om ervoor te zorgen dat het gebruik van het pand in overeenstemming is met zowel de geldende overheidsvoorschriften als de afspraken in de huurovereenkomst. In Nederland dienen pandeigenaren serieus werk te maken van deze zorgplicht. Het simpele feit dat in de huurovereenkomst is opgenomen dat het pand niet illegaal mag worden gebruikt en dat de huurder verantwoordelijk is voor eventuele overtredingen, is voor de wetgever ontoereikend gebleken.

De rechter heeft benadrukt dat het respecteren van de persoonlijke levenssfeer van de huurder de periodieke inspectie van het pand door de verhuurder niet belemmert. Indien de verhuurder niet aan zijn wettelijke zorgplicht voldoet, kan hem een aanzienlijke bestuurlijke boete worden opgelegd. Het opleggen van boetes valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheden, die intensief controleren op afwijkend gebruik. De wettelijke zorgplicht verplicht de verhuurder daarom om op de hoogte te blijven van het gebruik van de verhuurde woning, om er zeker van te zijn dat dit in overeenstemming is met de geldende regelgeving en de voorwaarden in de huurovereenkomst.

Inspectiebezoeken

Dit betekent dat Domus Vastgoed Beheer & Advies als verhuurder/beheerder regelmatig de woning inspecteert om te controleren of er bijvoorbeeld geen sprake is van overbewoning, illegale onderverhuur, hennepkweek, of andere onrechtmatige situaties. Deze inspectiebezoeken vinden eenmaal per kwartaal plaats. Tijdens het bezoek wordt u verzocht om uw identiteitsbewijs te tonen en de inspecteur toegang tot de woning te verlenen.

Deze zal alle ruimtes controleren en een inspectierapport opstellen. Na afloop wordt u gevraagd dit rapport te ondertekenen.

Het inspectiebezoek zal ongeveer 15 minuten in beslag nemen. U wordt ruim van tevoren per e-mail op de hoogte gesteld van de geplande inspectie. Het is van belang dat u op de aangegeven datum en tijd thuis bent om toegang te verlenen. Mocht de voorgestelde datum of tijd niet uitkomen, dan kunt u de afspraak tot 2 dagen van tevoren kosteloos annuleren. Indien u niet tijdig annuleert of bij de afspraak afwezig bent, worden er voorrij-kosten in rekening gebracht.

We willen u er tevens aan herinneren dat u volgens de afspraken in de huurovereenkomst verplicht bent om mee te werken aan het inspectiebezoek. Indien het tweemaal niet lukt om een afspraak met u te plannen en de woning te inspecteren, zijn wij genoodzaakt dit te melden aan de bevoegde gemeentelijke autoriteiten

Samenwonen, Inwonen en Deelopzegging

Als u van plan bent om met anderen in uw huurwoning te wonen, moeten we hiervan op de hoogte worden gesteld en kunnen we een aanvullend huurcontract opstellen. Dit omvat bijvoorbeeld het inwonen van een partner of familielid. In dit geval worden alle bewoners medehuurlers en delen zij de verantwoordelijkheden en rechten.

Huurders en medehuurlers hebben rechten en verplichtingen. Dit omvat het nakomen van huurbetalingen, het bijdragen aan het onderhoud van de woning en het respecteren van de rechten van andere huurders. We zullen helpen om deze verplichtingen duidelijk te maken en ervoor te zorgen dat iedereen zich bewust is van hun rechten.

Samenwonen

Indien u overweegt om met iemand samen te wonen en een gezamenlijk huishouden te voeren, kan deze persoon een aanvraag indienen om medehuurler te worden. Voor meer informatie over de voorwaarden en kosten kunt u contact opnemen met Domus Vastgoed.

Belangrijk is dat u de volgende documenten kunt overleggen:

- Een 'veilige' kopie van een legitimatiebewijs (let op: maak het BSN-nummer onleesbaar).
- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat uw partner minimaal twee jaar in de woning verblijft.
- Een kopie van de laatste drie loonstroken of een inkomensverklaring.
- Bewijs van minimaal twee jaar gezamenlijk huishouden, zoals pensioenaanspraken op elkaars naam, gezamenlijke belastingaangiften of een gedeelde rekening voor vaste lasten.
- Bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap wordt uw partner automatisch medehuurler. Er is geen aanpassing van de huurovereenkomst nodig, maar u dient de gegevens van uw partner door te geven via het Huurlersportaal van Domus Vastgoed.

Inwonen

Indien uw partner bij u intrekt, kunt u een inwonersverklaring aanvragen, waarbij de oorspronkelijke huurler verantwoordelijk blijft voor alle rechten en plichten.

Wijzigingen door Scheiding, Overlijden of Opzegging

Geef wijzigingen door in geval van scheiding, beëindiging van geregistreerd partnerschap, overlijden van de partner, of eenzijdige opzegging van de hoofd- of medehuurler. Voor aanpassingen en wijzigingen op de huurovereenkomst brengt Domus Vastgoed Beheer & Advies kosten in rekening aan de huurler. Neem contact op met de klantenservice via het Huurlersportaal van Domus Vastgoed voor meer informatie en ondersteuning.

DE HUUR OPZEGGEN

Opzegtermijn

Bij het beëindigen van uw huurovereenkomst is het belangrijk om rekening te houden met de opzegtermijn. Deze termijn staat vermeld in uw huurcontract en varieert meestal tussen één en drie (kalender)maanden. Zorg ervoor dat u tijdig schriftelijk opzegt om onnodige kosten te vermijden. De opzegging dient uiterlijk de laatste dag van de maand voorafgaand aan de laatste maand(en) te worden ingediend.

Inspectie(s) bij Vertrek

Nadat u officieel uw huur heeft opgezegd, zal Domus twee inspectie afspraken met u maken, één voorinspectie en één eindinspectie.

Voorinspectie van de Woning

De voorinspectie wordt spoedig na uw opzegging uitgevoerd. Tijdens deze inspectie beoordeelt een medewerker van Domus Vastgoed samen met u de staat van de woning. Op het

formulier 'Voorinspectie' worden eventuele gebreken en veranderingen genoteerd.

U ontvangt advies over de werkzaamheden die u moet uitvoeren en waar u verantwoordelijk voor bent.



DE HUUR OPZEGGEN

Zorg ervoor dat u de volgende richtlijnen zorgvuldig opvolgt:



- Plafonds en/of muren die door u met kunstkalk of latex in kleur zijn behandeld moeten in dezelfde kleur worden opgeleverd als in het Check-in rapport vermeld staat. De kleurcode voor witte muren is RAL 9010, indien er geen andere kleurcode is vermeld in de huurovereenkomst of het Check-in rapport;
- Plafonds en/of muren die door u zijn behandeld met bijvoorbeeld sierpleister of granol moeten glad gestukadoord worden opgeleverd. Muren en/of plafonds dienen geheel vrij van bekledingsmateriaal (behang, tempex, beplakking e.d.), lijmresten en netjes gesausd te worden opgeleverd;
- Kozijnen en deuren, die in sterk afwijkende niet originele kleur zijn geschilderd, dienen in de oorspronkelijke kleur opgeleverd te worden;
- Alle aanwezige vloerbedekking die door u zelf is aangebracht (tapijt, laminaat, plavuizen, parket e.d.) moet worden verwijderd en afgevoerd. Vloeren, trappen e.d. dienen weer egaal zonder vloerbedekkings- en/of lijmresten moeten worden opgeleverd;
- Spijkers, schroeven, pluggen e.d. moeten worden verwijderd uit de wanden, deuren, plafonds, tegelwanden e.d. in de gehele woning. Gaten moeten netjes worden gedicht;
- Gordijnrails alsmede steunen moeten worden verwijderd. Eventuele gaten moeten netjes worden gedicht;
- Tegelwerk, stucwerk, houtwerk, kranen en hang- en sluitwerk dat gedurende uw huurperiode mocht zijn beschadigd, moet u voor uw rekening (laten) herstellen;
- Het sanitair in de woning (badkuip, wastafels, toiletpotten, stortbaken e.d.) dat gedurende uw huurperiode is beschadigd, dient u voor uw rekening te (laten) vervangen door nieuw sanitair van gelijke kleur, afmeting en kwaliteit;
- Heetwater toestellen, inclusief de bijbehorende leidingen, die uw eigendom zijn, dienen bij het opleveren van de woning te zijn verwijderd. Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, onbeschilderd en in de oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektra-voorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd;

- Door u aangelegde leidingen en getroffen voorzieningen t.b.v. gas- en/of gevelkachels dienen te worden verwijderd;
- Vetputten – voor zover aanwezig – dienen schoon te zijn; afvoeren dienen goed door te lopen; de door u aangebrachte veranderingen in of aan het gehuurde dienen bij de oplevering te zijn teruggebracht in de oorspronkelijke staat;
- Alle tot de woning behorende voorzieningen, die -indien van toepassing, zijn vermeld op de inventarislijst, dienen aanwezig te zijn; sleutels moeten zich in de sloten bevinden, behoudens de buitendeursleutel, deze moeten worden ingeleverd;
- Zonwering die u zelf heeft aangebracht dient te worden verwijderd en gaten dienen netjes in de goede kleur van de ondergrond te worden gedicht;
- Zandbakken e.d. dienen uit de tuin te zijn verwijderd;
- De tuin dient geëgaliseerd te zijn (zonder 'gaten' of 'bergen')
- De gasleidingen in de keuken dienen te zijn voorzien van een kraan. Indien de kraan uw eigendom is en wordt meegenomen dan dient de gasleiding vakkundig te zijn afdogd; alle lichtpunten dienen te zijn voorzien van een kroonsteen;
- Losse kasten dienen op de oorspronkelijke plaats te worden opgesteld;
- Verbrede vensterbanken dienen verwijderd te worden en de oorspronkelijke teruggeplaatst c.q. hersteld;
- Stickers inclusief lijmresten dienen verwijderd te worden;
- Tijdelijke uitgenomen deuren dienen onbeschadigd teruggehangen te worden;
- De gehele woning (alsmede de eventueel bijbehorende kelder en/of bergruimte) dient geheel ontruimd, gereinigd en schoon door u te worden opgeleverd;
- Conform het in de huurovereenkomst gestelde dient u de woning op een dusdanige manier achter te laten dat bij vorst op geen enkele wijze schade kan ontstaan aan de c.v. -installatie, de waterleiding en het sanitair, de afvoer inbegrepen;
- Alle tot het gehuurde behorende sleutels dienen ten tijde van de inspectie aanwezig te zijn. Indien de sleutels incompleet zijn, zullen op uw kosten sleutels bijbesteld worden.

Eindinspectie

Bij het verlaten van de woning zal er een eindinspectie plaatsvinden om de staat van de woning te beoordelen. Zorg ervoor dat de woning in goede staat wordt achtergelaten, conform de richtlijnen zoals vastgelegd in de huurovereenkomst. Dit om eventuele discussies over mogelijke schade of gebreken te voorkomen.

Teruggave van de Waarborgsom

Na de eindinspectie wordt de waarborgsom, minus eventuele kosten voor herstel van schade of vervanging van ontbrekende zaken, aan u terugbetaald. Zorg ervoor dat u eventuele schade tijdig herstelt om vertraging bij de terugbetaling te voorkomen.

Let op: Een nieuwe huurder is nooit verplicht tot overname.

Overname van Zaken

Indien u zaken heeft aangebracht of aangepast in de woning, zoals gordijnen, vloerbedekking of lampen, bespreek dan tijdig met de verhuurder of deze overgenomen kunnen worden door de nieuwe huurder.

Bij overname van zaken dient altijd een overdrachtsrapport te worden opgesteld en door beide partijen te worden ondertekend. Dit overdrachtsrapport, dient op de dag van de inspectie aan de medewerker van Domus Vastgoed te worden overhandigd. Overname is nooit toegestaan indien u voor de desbetreffende wijziging geen schriftelijke goedkeuring van de verhuurder heeft. Tevens is overname van onveilige c.q. ongezonde zaken zoals asbesthoudende vloerbedekking en overlast veroorzakende zaken niet toegestaan.

Huur opzeggen bij overlijden

Na het overlijden van een (alleenstaande) huurder kunnen nabestaanden de huur opzeggen. Dat kan via het Huurdersportaal op de Domus website. Voor de huuropzegging is een kopie van de overlijdensakte nodig. Zonder deze akte kan Domus Vastgoed Beheer & Advies het verzoek niet in behandeling nemen.

Opzeggen parkeerplaats

Huurt u een parkeerplaats die hoort bij uw woning? Dan wordt deze automatisch opgezegd bij de huuropzegging. Huurt u een aparte parkeerplaats? Zeg dan de huur op via het Huurdersportaal.

Handige Tips voor de Verhuizing

- Begin op tijd met inpakken om stress te vermijden.
- Label alle dozen duidelijk met de inhoud en de kamer waar ze naartoe moeten.
- Maak een checklist om te controleren of alles is ingepakt en gereed is voor transport.
- Maak een foto met datumnotatie van alle meterstanden.
- Geef uw verhuizing zo spoedig mogelijk door aan de leverancier van gas, water, elektriciteit en warmte om uw contract te beëindigen of mee te laten verhuizen. Gebruik hiervoor de meterstanden die bij de eindinspectie zijn genoteerd.
- Verhuis uw telefoon-, televisie- en internetabonnement;
- Meld uw verhuizing bij uw gemeente, afdeling Burgerzaken;
- Maak gebruik van de PostNL verhuisservice;
- Vergeet niet om uw adreswijziging door te geven aan overige relevante instanties en diensten.
- Zorg voor voldoende hulp op de verhuisdag om het proces soepel te laten verlopen.

KLACHTEN- EN BELANGENBEHARTIGING

Melden van klachten

Bij Domus Vastgoed leggen we de lat hoog als het aankomt op service en kwaliteit voor onze huurders. We streven er altijd naar om u snel en effectief van dienst te zijn. Mocht u echter ontevreden zijn of een klacht hebben, laat het ons weten via het Huurdersportaal. Uw feedback is voor ons van grote waarde en helpt ons onze dienstverlening te verbeteren.

Uw Rechten als Huurder

Als huurder heeft u specifieke rechten die beschermd zijn door de wet. We zullen er altijd voor zorgen dat uw rechten worden gerespecteerd en zullen u bijstaan bij het handhaven van deze rechten, met inbegrip van eerlijke behandeling en privacy.

Vragen over opzeggingen, verhuur, overname of andere technische aangelegenheden kunt u stellen via info@domusvastgoed.nl
Wij helpen u graag verder!





CONTACT

Heeft u een vraag of opmerking voor
Domus Vastgoed Beheer & Advies?
We helpen u graag via het Huurders-
portaal op onze Website.

www.domusbeheer.nl

DOMUS
VASTGOED / BEHEER



info@domusvastgoed.nl
Tel.(+31) 070 - 22 30 211