

DUWOWIJZER 2012

Overeenkomst

> Huurvoorwaarden



DUWO

Specialist in studentenhuisvesting

Inhoud

Artikel:

1	Het huurreglement	3
2	Omschrijving van begrippen	3
3	Gemeenschappelijke ruimten	4
4	Verhuur aan meer huurders	4
5	Levering en aanvaarding van een zelfstandige woning	5
6	Levering en aanvaarding van een onzelfstandige woning	5
7	Huurprijs en servicekosten	5
8	Verplichtingen verhuurder	7
9	Verplichtingen huurder	8
10	Huurdersonderhoud	9
11	Aansprakelijkheid	10
12	Interne verhuizing	10
13	Controle, dringende werkzaamheden	10
14	Veranderingen door huurder	11
15	Beëindiging huurovereenkomst	12
16	Inspectie- en opleveringsprocedure van een zelfstandige woning	12
17	Inspectie- en opleveringsprocedure van een onzelfstandige woning	12
18	Oplevering algemeen	13
19	Niet nakoming/ingebrekestelling	13
20	Woonplaatskeuze	13
>	Adressen	14

Artikel 1 > Het huurreglement

Dit huurreglement maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst van DUWO. Afwijkingen van de tekst van de huurovereenkomst of van dit reglement kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen. Verhuurder heeft huurder voor ondertekening van de huurovereenkomst een exemplaar van dit huurreglement ter hand gesteld.

Deze Huurvoorwaarden zijn in het Nederlands opgesteld en in het Engels vertaald. Bij een discrepantie tussen de Nederlandse tekst en de Engelse vertaling daarvan is de Nederlandse tekst beslissend.

Artikel 2 > Omschrijving van begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

2.1 Afdeling

De groep huurders die volgens de huurovereenkomst het recht heeft verkregen op het gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen(en) zoals keuken, douche, toilet.

2.2 Begroting servicekosten

De jaarlijkse schriftelijke opgave van de geschatte servicekosten voor het komende jaar.

2.3 Bewonersvertegenwoordiging

De per complex door de bewoners uit hun midden gekozen vertegenwoordiger(s) die namens het complex overleg voert (voeren) met de verhuurder.

2.4 Complex

Een als zodanig in de administratie van de verhuurder voorkomende eenheid die één of meer panden omvat.

2.5 Gehuurde

Het gehuurde als bedoeld in artikel 1 van de huurovereenkomst. Daar waar in enige DUWO-brochure over 'woning' wordt gesproken, wordt het gehuurde bedoeld.

2.6 Gemeenschappelijke ruimten

Alle ruimten behorende tot het gehuurde waarvan huurder krachtens artikel 1 van de huurovereenkomst het gebruik met overige huurders deelt.

2.7 Huurder

Degene die met de verhuurder een huurovereenkomst voor de huur van woonruimte heeft gesloten.

2.8 Huurdersorganisatie

Huurdersorganisatie als bedoeld in de zin van artikel 1, sub f van de Overlegwet.

2.9 Huurovereenkomst

De tussen huurder en verhuurder gesloten huurovereenkomst, waarvan dit huurreglement deel uitmaakt.

2.10 Huurprijs

De vergoeding die huurder is verschuldigd voor het enkele gebruik van het gehuurde.

2.11 Onzelfstandige woning

Een woning die niet een zelfstandige woning is.

2.12 Opnamestaat

Formulier waarop de staat van de woning wordt vastgelegd.

Het formulier voor een zelfstandige woning heet *acceptatie van het gehuurde pand*.

Het formulier voor een onzelfstandige woning heet *acceptatieformulier*.

.....

- 2.13 Participatiereglement**
Het in de statuten van verhuurder bedoelde reglement, waarin verhuurder afspraken heeft vastgelegd met de in de statuten van verhuurder bedoelde bewonersorganisaties.
- 2.14 Servicekosten**
Servicekosten zijn de overige betalingsverplichtingen van huurder waaraan hij naast de huurprijs volgens de huurovereenkomst moet voldoen.
- 2.15 Servicekosteneenheid (SKE)**
Het verhoudingsgetal voor de doorberekening van servicekosten per woning of per wooneenheid.
- 2.16 Verhuurder**
Stichting DUWO, statutair gevestigd te Delft.
- 2.17 Woongroep**
De groep huurders die volgens de huurovereenkomst het recht heeft verkregen op het gezamenlijk gebruik van één of meer gemeenschappelijke ruimten en/of gemeenschappelijke voorzieningen(en) zoals keuken, douche of toilet en die tevens deel uitmaakt van een afdeling.
- 2.18 Woonruimte**
Een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of onzelfstandige woning is verhuurd, met zijn onroerende aanhorigheden.
- 2.19 Zelfstandige woning**
Een woning die een eigen toegang heeft en die de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 3 > **Gemeenschappelijke ruimten**

- 3.1** Als de huurovereenkomst mede betrekking heeft op gemeenschappelijke ruimte(n) komt het recht van gebruik van die gemeenschappelijke ruimte(n) toe aan de huurder en aan de overige huurder(s) in de woongroep. Alle huurders oefenen dit recht gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit, tenzij in de overeenkomst anders is bepaald.

Artikel 4 > **Verhuur aan meer huurders**

- 4.1** Als de huurovereenkomst ondertekend is door meer huurders geldt het volgende:
- Huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
 - De huurprijs en het voorschot op de servicekosten zijn door de hierboven bedoelde huurders gezamenlijk verschuldigd. Als de overeenkomst ten aanzien van een of meer huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
 - Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en de servicekosten en voor alle overige verplichtingen die voor elk van hen uit de overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 4.2** In geval sprake is van eventuele voortzetting van de huurovereenkomst op grond van de artikelen 7:266 (echtgenoot of geregistreerd partnerschap), 7:268 (overlijden huurder) en 7:269 (onderhuurder) van het Burgerlijk Wetboek, is degene die de huurovereenkomst voortzet of wil voortzetten gehouden hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan de verhuurder te doen.

Artikel 5 > Levering en aanvaarding van een zelfstandige woning

- 5.1 Op de overeengekomen datum stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking aan huurder. De verhuurder staat ervoor in dat het gehuurde bij levering in goede staat is en dat de aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 5.2 Als de verhuurder het gehuurde niet tijdig aan de huurder ter beschikking kan stellen, omdat het gehuurde niet tijdig gereed is of omdat de vorige huurder niet tijdig heeft ontruimd, dan is huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.
- 5.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder als gevolg van het feit dat hij het gehuurde niet tijdig ter beschikking stelt, tenzij verhuurder ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.
- 5.4 Huurder en verhuurder leggen bij de aanvang van de huur in een opnamestaat vast:
- de staat van onderhoud van het gehuurde;
 - de termijn waarbinnen gebreken door verhuurder zullen worden verholpen;
 - de in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris.
- 5.5 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.
- 5.6 Huurder wordt geacht het gehuurde te hebben aanvaard overeenkomstig de ondertekende opnamestaat, tenzij hij binnen één week na het opmaken van de opnamestaat in aanvulling daarop schriftelijke gebreken aan verhuurder meldt.
- 5.7 Verhuurder verhelpt de gebreken die in de opnamestaat zijn vermeld of ingevolge het vorige lid door huurder zijn gemeld binnen een redelijke termijn.

Artikel 6 > Levering en aanvaarding van een onzelfstandige woning

- 6.1 Op de overeengekomen datum stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking aan huurder. De verhuurder staat ervoor in dat het gehuurde bij levering in goede staat is en dat de aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 6.2 Als de verhuurder het gehuurde niet tijdig aan de huurder ter beschikking kan stellen, omdat het gehuurde niet tijdig gereed is of omdat de vorige huurder niet tijdig heeft ontruimd, dan is huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.
- 6.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder als gevolg van het feit dat hij het gehuurde niet tijdig ter beschikking stelt, tenzij verhuurder ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.
- 6.4 Huurder is verplicht het *acceptatieformulier* in te vullen en ondertekend naar DUWO te sturen. Op dit formulier legt de huurder de staat van onderhoud van het gehuurde vast.

Artikel 7 > Huurprijs en servicekosten

- 7.1 De hoogte van de huurprijs en het voorschot op de servicekosten kunnen worden gewijzigd volgens de bij of krachtens de wet gestelde regels. Als wettelijke regels ontbreken, mag de verhuurder de huurprijs eenmaal per jaar wijzigen met ten minste het inflatiepercentage.
- 7.2 Verhuurder stelt jaarlijks de servicekostenbegroting vast na overleg met de bewonersvertegenwoordiging van het betreffende complex.
- 7.3 Als verhuurder
- één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen of diensten wil wijzigen, dan wel

- b. het overeengekomen pakket wil uitbreiden of inkrimpen, dan wel
- c. de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschot bedrag wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, op voorwaarde dat:
 - het belang van verhuurder bij de wijziging, uitbreiding of inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet kan onthouden, en
 - verhuurder huurder(s) tijdig over de wijziging, uitbreiding of inkrimping heeft geïnformeerd.

7.4 Als de bewonersvertegenwoordiging of huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen, uitbreiden of inkrimpen, dan wel de berekeningswijze voor de vergoedingen van één of meer van de leveringen en diensten wil wijzigen, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord als:

- a. het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding of inkrimping zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, haar toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- b. de daarvoor in aanmerking komende bewonersvertegenwoordiging met verhuurder over de wijziging overleg heeft gevoerd conform de hiervoor gestelde voorschriften in het bewonersparticipatiereglement, en
- c. tenminste 70% van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging, uitbreiding of inkrimping dan wel de wijziging van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag heeft ingestemd. Huurder verklaart zich bovendien bij voorbaat akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de servicekosten en van het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voorzover die verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verhoging van het voorschotbedrag gaat in op de eerste dag van de tweede maand volgend op die waarin de veranderingen zijn aangebracht.

7.5 De hoogte van de voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kan door verhuurder op grond van redelijke berekening worden gewijzigd met ingang van de tweede maand, volgend op de maand waarin:

- a. een tussen huurder en verhuurder overeengekomen wijziging in het pakket van leveringen en diensten heeft plaatsgevonden, dan wel
- b. het laatste overzicht als bedoeld in het achtste lid van dit artikel aan huurder is verstrekt.

7.6 De kosten die uit de servicekostenbegroting voortvloeien, worden omgeslagen over alle huurders van het complex waartoe het gehuurde behoort. Waar mogelijk worden de werkelijk gemaakte kosten van de levering van diensten aan de huurder doorberekend. Iedere huurder betaalt dan exact wat hij heeft gebruikt, dan wel wat hem aan diensten is geleverd. Daar waar dat niet mogelijk is en een aantal bewoners voorzieningen delen, is de onderstaande doorberekening een veel voorkomende.

7.7 De totale kosten per complex worden over alle woningen van het complex verdeeld in niveaus, oplopend van 1 tot 2 keer een servicekosteneenheid (ske). De bepaling van het ske-niveau van het gehuurde is afhankelijk van het vloeroppervlak van het privégedeelte van het gehuurde plus een evenredig deel van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde woonkamer en/of keuken. Een uitzondering hierop vormen de 5-kamerwoningen. Aan de huurder(s) daarvan wordt 3 keer ske in rekening gebracht.

Verhuurder hanteert onderstaande tabel voor de doorberekening van collectief gebruik van gas en elektriciteit.

Ske		m ²
1.0	bij	<20 m ²
1.2	bij	20-28 m ²
1.4	bij	28-40 m ²
1.6	bij	40-56 m ²
1.8	bij	56-76 m ²
2.0	bij	>76 m ²
3.0	bij	een 5-kamerwoning

Uitzondering

De verdeling van de kosten op basis van ske's geldt niet voor complexen waar met de bewonerscommissie afwijkende afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de servicekosten.

- 7.8** Verhuurder verstrekt huurder elk jaar binnen zes maanden na het einde van het boekjaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotten worden afgerekend binnen een maand na het verstrekken van het hiervoor bedoelde overzicht. Als de huurder teveel betaald heeft, krijgt hij dat altijd retour. Als de huurder te weinig betaald heeft, wordt dat alsnog in rekening gebracht, maar alleen als het meer is dan € 5.
- 7.9** Verhuurder biedt huurder of de bewonersvertegenwoordiging van het betreffende complex op verzoek de gelegenheid, de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan in te zien.
- 7.10** Huurder en verhuurder kunnen geen beroep doen op korting of schuldvergelijking op de totale betalingsverplichting zoals die volgt uit de huurovereenkomst.
- 7.11** Als huurder niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, is hij verhuurder de wettelijke rente verschuldigd over het betreffende bedrag gedurende de periode waarin huurder met betaling van dat bedrag in verzuim is, onverminderd de overige rechten van verhuurder als hierna omschreven dan wel voortvloeiend uit de wet.
- 7.12** Als huurder na aanmaning niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, is verhuurder gerechtigd incassokosten in rekening te brengen overeenkomstig het tarief opgenomen in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

Artikel 8

> Verplichtingen verhuurder

- 8.1** Verhuurder verschafft huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde. Verhuurder is niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard die aan huurder door derden worden toegebracht.
- 8.2** Verhuurder zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, voorzover deze niet op grond van dit reglement door huurder moeten worden verricht.
- 8.3** Verhuurder moet op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder te vergen zijn. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstelwerkzaamheden die tot de onderhoudsverplichting van de huurder behoren en ook niet ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is. Verhuurder voert eventueel noodzakelijke werkzaamheden uit op basis van standaarduitvoering van het gehuurde.
- 8.4** Wanneer en voor zover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuist gebruik door huurder of derden die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van de huurder, ongeacht de aard en omvang van de werkzaamheden.
- 8.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken die zich in het gehuurde bevinden als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij
 - a. het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen of
 - b. als het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder het gebrek kende of
 - c. verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst aan huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

.....

- 8.6 Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade aan huurder, zijn huisgenoten, derden of zaken die zich in het gehuurde bevinden, veroorzaakt door weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, conflicten, oorlogen, aanslagen en/of andere calamiteiten.
- 8.7 Verhuurder is verplicht overleg te voeren met de bewonersvertegenwoordiging over het te voeren beleid en beheer, ten aanzien van het gehuurde en de woonomgeving, zoals geregeld in het participatiereglement.
- 8.8 Verhuurder bevordert actief de totstandkoming van bewonersvertegenwoordigingen en draagt er zorg voor dat zij in financieel opzicht kunnen functioneren.

Artikel 9 > Verplichtingen huurder

- 9.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden. Als tot het gehuurde een tuin behoort, is huurder gehouden de tuin deugdelijk en voor tuindoeleinden te gebruiken en te onderhouden. Blijft hij daarin in gebreke, dan doet DUWO dit op kosten van de huurder.
- 9.2 Huurder dient het gehuurde gedurende de huurtijd zelf te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben. Tevens zal de huurder het gehuurde gedurende de huurperiode meubileren en stofferen.
- 9.3 Huurder mag in het gehuurde geen handel drijven of bedrijf uitoefenen of het gehuurde als werkplaats gebruiken. Het is huurder niet toegestaan de tuin, het balkon of het terras te gebruiken voor opslag van zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan het gehuurde, de tuin, het balkon of het terras te gebruiken voor de reparatie van (motor)voertuigen.
- 9.4 Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden. Verhuurder kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Verhuurder weigert zijn toestemming voor gedeeltelijke onderverhuur alleen als hij daar een redelijk belang bij heeft. Verhuurder motiveert zijn weigering schriftelijk.
- 9.5 Elke huurder heeft, samen met de andere huurders van de woongroep of het complex de plicht het gehuurde in alle opzichten schoon te houden. Verhuurder kan nadere voorwaarden stellen aan het begrip 'schoon'.
- 9.6 Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen die de vluchtmogelijkheden beperken of op andere wijze geacht kunnen worden een gevaar op te leveren voor de huurders of bezoekers van de woongroep of het complex.
- 9.7 Motorvoertuigen of delen daarvan mogen alleen worden neergezet op die plaatsen die hiervoor zijn bestemd. Ze mogen nooit binnenshuis worden neergezet, behalve in de daarvoor speciaal bestemde ruimten.
- 9.8 Als huurder met de nakoming van de in het vijfde, zesde en/of zevende lid van dit artikel omschreven verplichtingen, na door verhuurder tot nakoming te zijn gemaand, in gebreke blijft, is verhuurder gerechtigd om op kosten van huurder datgene te (laten) verrichten waartoe huurder op grond van dat lid c.q. die leden verplicht is.
- 9.9 Huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in een complex en/of aan derden in de nabije omgeving van het gehuurde. Huurder is hierbij volledig verantwoordelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van huurder zelf.

- 9.10 Als huurder eigenaar dan wel houder is van een op enig terrein van verhuurder staand autowrak, dat wil zeggen een motorvoertuig op meer dan twee wielen, dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en tevens in kennelijk verwaarloosde toestand verkeert, zal hij zo spoedig mogelijk na daartoe strekkend verzoek van verhuurder of de bevoegde autoriteit het voertuig verwijderen en van enig terrein van verhuurder verwijderd houden. Dit geldt eveneens voor caravans, boten, trailers en andere zaken die hier niet behoren te worden gestald.
- 9.11 Blijft huurder in gebreke met de nakoming van de in het vorige lid omschreven verplichting, dan is verhuurder of de bevoegde autoriteit gerechtigd het voertuig op kosten van huurder te (laten) verwijderen
- 9.12 Het is de huurder verboden, anders dan in noodsituaties, het dak van het gehuurde te betreden.
- 9.13 Als huurder gebreken of schade aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn woongenot storen of enig recht op het gehuurde beweren, is huurder gehouden daarvan onmiddellijk schriftelijk melding aan verhuurder te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder dient te vergoeden.
- 9.14 Huurder is gehouden maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevriezing van de (centrale) verwarmingsinstallatie, de warmtapwaterinstallatie en de waterleiding, bij gebreke waarvan de huurder door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder dient te vergoeden. Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere, door DUWO aangeboden energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.
- 9.15 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (doen) gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een hennepkwekerij.
- 9.16 Bij splitsing in appartementsrechten van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder gehouden de gebruiksvoorschriften uit de splitsingsakte en het splitsingsreglement na te leven. Als een voorschrift tot stand komt dat strijdig is met (een regeling uit) de huurovereenkomst, prevaleert het betreffende voorschrift boven de huurovereenkomst en is huurder jegens verhuurder gehouden tot naleving van het voorschrift.

Artikel 10 > **Huurdersonderhoud**

- 10.1 Huurder verricht op zijn kosten de kleine herstelwerkzaamheden in, op en aan het gehuurde, die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen. Het gaat daarbij onder meer om de volgende werkzaamheden:
 - a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis
 - b. het vervangen van gebroken en beschadigde glasruiten en spiegels
 - c. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, e.d.
 - d. het ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, riolen, putten, vuilstortkokers, e.d.
 - e. het vegen van de schoorsteen en het reinigen van ventilatieventielen
 - f. het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten en de bijbehorende voorzieningen en inventaris
 - g. het schoonhouden van daggoten
 - h. het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin
 - i. het vervangen van kapotte lampen
 - j. het gebruikelijke onderhoud van geiser en boiler
 - k. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen in het gehuurde bij sterk vriezend weer
 - l. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens artikel 7:240 Burgerlijk Wetboek en het 'Besluit kleine herstellingen' (Besluit van 8 april 2003, Stb. 168) voor rekening van huurder zijn. De tekst van dit besluit is te vinden op www.duwo.nl of wordt op verzoek toegestuurd.

- 10.2 Huurder voert de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uit en neemt daarbij de regels en aanwijzingen van verhuurder of daartoe bevoegde instanties in acht, tenzij huurder en verhuurder overeenkomen dat deze werkzaamheden tegen vergoeding door verhuurder worden verricht.
- 10.3 Huurder kan een zogeheten serviceabonnement afnemen van verhuurder. De onder dat abonnement vallende en tot de verplichtingen van de huurder behorende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden worden dan tegen een maandelijks te betalen vaste vergoeding door verhuurder ten behoeve van huurder verricht.

Artikel 11 > **Aansprakelijkheid**

- 11.1 Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder schade wordt mede verstaan hieruit voortvloeiende huurdering. Samen met de overige huurders van het complex, de afdeling of de woongroep is de huurder hoofdelijk aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke ruimten.
- 11.2 De aansprakelijkheid als in dit artikel bedoeld strekt zich ook uit tot schade aangericht door personen die met goedvinden van de huurder in het gehuurde zijn toegelaten.
- 11.3 De onder lid 11.1 genoemde aansprakelijkheid strekt zich ook uit tot schade veroorzaakt door het aanbrengen, of doen aanbrengen van wijzigingen of veranderingen aan de verhuurde onroerende goederen en de bestaande installaties, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 12 > **Interne verhuizing**

- 12.1 Interne verhuizing binnen complex, afdeling of woongroep, van en naar een onzelfstandige woning van vergelijkbare kwaliteit, is toegestaan na schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder weigert zijn toestemming alleen als hij daar een zwaarwegend belang bij heeft. Verhuurder motiveert zijn weigering schriftelijk.
- 12.2 Bij een verhuizing binnen complex, afdeling of woongroep wordt een nieuwe huurovereenkomst afgesloten.

Artikel 13 > **Controle, dringende werkzaamheden**

- 13.1 Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 13.2 Als in of aan het gehuurde of in of aan het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt dringende werkzaamheden verricht dienen te worden (waaronder werkzaamheden op last van de overheid), moet huurder de uitvoering van die werkzaamheden gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Verhuurder informeert huurder tijdig over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de duur van de werkzaamheden. Verhuurder draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk wordt beperkt. In dringende gevallen is verhuurder gerechtigd, zonodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden.
- 13.3 Huurder laat personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie van hun kant in het gehuurde toe.
- 13.4 Behoudens onvoorziene omstandigheden vinden deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaats op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en met achtneming van een redelijke termijn van tevoren worden aangekondigd.

- 13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van voornoemde handelingen, tenzij verhuurder ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

Artikel 14 > Veranderingen door huurder

- 14.1 Huurder brengt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde aan, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde behoeft huurder altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, ook als het veranderingen betreft die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Als verhuurder zijn toestemming weigert, kan huurder vorderen dat de rechter hem machtigt tot het aanbrengen van de beoogde verandering(en).
- 14.2 Verhuurder weigert de in het vorig lid bedoelde toestemming in ieder geval als de voorgenomen veranderingen:
- a. blijvende schade aan het gehuurde kunnen toebrengen
 - b. de verhuurbaarheid van het gehuurde in gevaar kunnen brengen
 - c. in strijd zijn met een wettelijk voorschrift of met een voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling
 - d. hinder of overlast voor derden kunnen veroorzaken, of
 - e. leiden tot een waardedaling van het gehuurde
- 14.3 Huurder doet zijn aanvraag schriftelijk. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de aanvraag schriftelijk en deelt binnen twee maanden na ontvangst ervan zijn beslissing schriftelijk aan huurder mee. De toestemming wordt geacht te zijn verleend als huurder twee maanden na de ontvangstbevestiging van de aanvraag geen beslissing heeft ontvangen.
- 14.4 Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur. Tevens dienen de veranderingen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en andere wettelijke regelingen betreffende veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieu en welstand.
- 14.5 Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen respectievelijk door de rechter als voorwaarde of last is opgelegd.
- 14.6 Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht maakt huurder op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan.
- 14.7 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Als bij het einde van de huurovereenkomst veranderingen gehandhaafd kunnen blijven dan is het door DUWO vastgelegde vergoedingensysteem, vastgelegd in de brochure *Veranderingen en onderhoud* van toepassing. Huurder dient voor eigen rekening alle reparaties en al het (groot)onderhoud te verrichten die verband houden met de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 14.8 Voor nadere regels en voorwaarden betreffende het aanbrengen van veranderingen door huurder in het gehuurde wordt verwezen naar de brochure *Veranderingen en onderhoud*.

Artikel 15 > **Beëindiging huurovereenkomst**

- 15.1** Huurder kan de overeenkomst iedere dag door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt door middel van een aangetekende brief, een deurwaardersexploot, een gewone brief, fax, e-mail of een door de verhuurder te verstrekken *opzeggingsformulier*. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de opzegging schriftelijk of per e-mail.
- 15.2** Verhuurder kan de overeenkomst tegen de eerste van elke maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder vermeldt daarbij de gronden die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot een maximum van zes maanden. Bij de opzegging verzoekt verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk mede te delen of huurder met de beëindiging van de overeenkomst instemt.
- 15.3** Opzegging door verhuurder doet de huurovereenkomst niet eindigen, tenzij huurder binnen zes weken na opzegging schriftelijk verklaart in de opzegging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst eindigt.
- 15.4** Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goed vinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 16 > **Inspectie- en opleveringsprocedure van een zelfstandige woning**

- 16.1** Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde op gebreken en schade controleren.
- 16.2** Huurder en verhuurder zullen dan, mede aan de hand van de bij het aangaan van de overeenkomst gemaakte opnamestaat, vastleggen welke herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen. Verhuurder verstrekt daarbij aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 16.3** Huurder en verhuurder maken een afspraak ten behoeve van de definitieve controle van het gehuurde.
- 16.4** Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid om op eigen kosten binnen een door de verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren voorafgaand aan de definitieve controle.
- 16.5** De definitieve controle vindt plaats uiterlijk op de laatste werkdag vóór het einde van de huurovereenkomst.
- 16.6** Als huurder het gehuurde niet bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide redelijke kosten genoemd in inspectierapport, inclusief eventuele door de werkzaamheden veroorzaakte schade door leegstand, aan huurder in rekening te brengen.
- 16.7** Huurder van een zelfstandige woning geeft de sleutels van het gehuurde bij voorkeur af bij de eindinspectie, maar uiterlijk op de dag van het einde van de huurovereenkomst vóór 09.00 uur..

Artikel 17 > **Inspectie- en opleveringsprocedure van een onzelfstandige woning**

- 17.1** Huurder van een onzelfstandige woning is verplicht het gehuurde in goede staat op te leveren aan de opvolgende huurder. Herstelwerkzaamheden die voor rekening van huurder zijn, moet huurder voor het moment van oplevering voor eigen rekening uitvoeren.

- 17.2 Huurder van een onzelfstandige woning kan een afspraak maken met verhuurder ten behoeve van controle van het gehuurde.
- 17.3 Huurder van een onzelfstandige woning kan zelf afspraken maken met de opvolgende huurder over de in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris die niet tot het gehuurde behoren.
- 17.4 Als huurder van een onzelfstandige woning het gehuurde niet bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide redelijke kosten inclusief eventuele door de werkzaamheden veroorzaakte schade door leegstand aan huurder in rekening te brengen.
- 17.5 Huurder van een onzelfstandige woning geeft de sleutels van het gehuurde af aan de opvolgende huurder tijdens de oplevering van het gehuurde.

Artikel 18 > Oplevering algemeen

- 18.1 Huurder geeft het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat terug en stelt het gehuurde, behoudens eventuele door de verhuurder verstrekte inventaris, geheel ontruimd en bezemschoon ter vrije beschikking van verhuurder.
- 18.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren als, uitgaande van de in artikelen 5 en 6 bedoelde opnamestaat of *acceptatieformulier*, blijkt dat:
 - a. huurder zijn onderhouds- en reparatieverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen
 - b. huurder alle schade waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is, heeft hersteld
 - c. veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, voor zover verhuurder overeenkomstig dat artikel ongedaanmaking heeft geëist of de rechter dit als voorwaarde of last heeft opgelegd, en
 - d. door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
- 18.3 Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de oplevering nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en daarover naar goeddunken te beschikken, tenzij de verhuurder ermee bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Verhuurder is niet gehouden achtergebleven zaken voor huurder in bewaring te nemen.

Artikel 19 > Niet nakoming/ingebrekestelling

- 19.1 Als een der partijen niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst voldoet, stelt de schuldeisende partij de schuldenaar voorzover wettelijk vereist bij schriftelijke aanmaning in gebreke en gunt de schuldenaar bij die gelegenheid een redelijke termijn om zijn verplichting alsnog na te komen.
- 19.2 Een ingebrekestelling en nadere termijnstelling is in ieder geval niet vereist ingeval van niet tijdige huurbetaling, wanneer de tekortkoming niet ongedaan kan worden gemaakt of als de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet of kan afleiden dat de schuldenaar in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten.
- 19.3 Blijft nakoming binnen de overeengekomen dan wel binnen de nader gestelde termijn uit, dan is schuldeiser, onverminderd diens overige rechten ingevolge de wet, gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Aan die beëindiging gaat slechts opzegging vooraf als de wet dat vereist.

Artikel 20 > Contactgegevens

- 20.1 Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst mag verhuurder het adres van het gehuurde beschouwen als het enige juiste adres van huurder alsmede het ten tijde van het afsluiten van het huurcontract bekende e-mailadres als enige juiste e-mail-adres, zolang verhuurder geen andersluidend bericht van huurder heeft ontvangen.

.....

> **Adressen**

Vestiging Delft

Kanaalweg 4
2628 EB Delft

T 015 - 219 22 00
F 015 - 215 80 15
E delft@duwo.nl

Vestiging Den Haag/Leiden

Stamkartplein 98
2521 ER Den Haag

T 070 - 305 14 00
F 070 - 305 14 04
E denhaag@duwo.nl

Vestiging Amsterdam

Uilenstede 108
1183 AM Amstelveen

T 020 - 543 11 00
F 020 - 543 11 01
E amsterdam@duwo.nl

Correspondentieadres alle locaties:

Postbus 54
2600 AB Delft
duwo.nl



DOWO

Specialist in studenthuisvesting