



Huurvoorwaarden

Februari 2021

Huurvoorwaarden februari 2021

Inhoud

Artikel:

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

Artikel 1 > De huurvoorwaarden

Deze huurvoorwaarden maken onderdeel uit van de huurovereenkomst van DUWO.

Afwijkingen van de tekst van de huurovereenkomst of van deze huurvoorwaarden kunnen slechts met instemming van verhuurder worden overeengekomen. Verhuurder heeft huurder voor ondertekening van de huurovereenkomst een exemplaar van deze huurvoorwaarden 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 deze huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

2.1 Afdeling of eenheid

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 Campuscontract

De huurovereenkomst voor een woning bestemd voor bewoning door een student waarin de bedingen genoemd in artikel 7:274 lid 4 BW zijn opgenomen.

2.5 Complex

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

2.6 Gehuurde

Het gehuurde als bedoeld in artikel 1 van de huurovereenkomst.

2.7 Gemeenschappelijke ruimten

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

2.8 Huurder

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

2.9 Huurdersorganisatie

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

2.10 Huurdersportaal

Onderdeel van de website van verhuurder waar de huurovereenkomst gesloten wordt, de huurder zijn gegevens kan raadplegen, aanpassen en via het contactformulier contact met verhuurder kan opnemen.

2.11 Huurovereenkomst

De tussen huurder en verhuurder, via het huurdersportaal, gesloten huurovereenkomst, waarvan deze huurvoorwaarden deel uitmaken.

2.12 Huurprijs

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

2.13 Onzelfstandige woning

Een woning die niet een zelfstandige woning is.

2.14 Opnamestaat

Formulier waarop de staat van de woning wordt vastgelegd. Het formulier voor een zelfstandige woning heet *acceptatie van het gehuurde pand*.

2.15 Overlegwet

Wet op het overleg huurders verhuurder

2.16 Servicekosten

Servicekosten zijn de overige betalingsverplichtingen van huurder waaraan hij naast de huurprijs volgens de huurovereenkomst moet voldoen.

2.17 Servicekosteneenheid (SKE)

Het verhoudingsgetal voor de doorberekening van servicekosten per woning of per wooneenheid.

2.18 Studentenwoning

Een zelfstandige of onzelfstandige woning die bestemd is voor studenten of promovendi in de zin van artikel 7:274d of 7:274eBW en verhuurd wordt met het campuscontract, met zijn standaard vaste inrichting, te weten het keukenblok en de sanitaire voorzieningen, alles voor zover aanwezig. Uitdrukkelijk niet tot de vaste inrichting behoren eventuele in de woning aanwezige voorzieningen als hoogslapers, ander aard- en nagelvast meubilair en scheidingswanden. Dergelijke voorzieningen worden nooit door verhuurder aangebracht en behoren niet tot het verhuurde.

2.19 Verhuurder

Stichting DUWO, statutair gevestigd te Delft.

2.20 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.

2.21 Woonruimte

Een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige of onzelfstandige woning is verhuurd, met zijn onroerende aanhorigheden.

2.22 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.

Pagina-einde

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:

a. Huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

b. 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.

c. 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, via het huurdersportaal of per e-mail mededeling aan de verhuurder te doen.

Artikel 5 > Levering en aanvaarding van een onzelfstandige en zelfstandige studentenwoning

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. Verhuurder heeft een inspanningsverplichting voor vervangende woonruimte als het gehuurde niet binnen een week opgeleverd kan worden. Als het zich laat aanzien dat het langer dan een maand zal duren alvorens het gehuurde ter beschikking kan worden gesteld aan de huurder, zal de verhuurder zich inspannen om vervangende woonruimte aan te bieden, bij aanvaarding waarvan de huurder afziet van de oorspronkelijke huurovereenkomst

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 is verplicht gebreken aan de woonruimte via het contactformulier op het huurdersportaal aan DUWO te melden. Op dit contactformulier legt de huurder de staat van onderhoud van het gehuurde vast.

5.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de deugdelijkheid van en gebreken aan voorzieningen die in de woning aanwezig zijn bij verhuur, maar die niet tot het begrip studentenwoning kunnen worden gerekend, zoals dat in deze huurvoorwaarden is gedefinieerd en die dus niet tot het gehuurde behoren. Het staat huurder vrij dergelijke voorzieningen bij aanvang van de huur niet te accepteren of ze tijdens de huurperiode te verwijderen. Gebruik van dergelijke voorzieningen geschiedt geheel op eigen risico van huurder.

Artikel 6 > Levering en aanvaarding van een zelfstandige 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 en verhuurder leggen bij de aanvang van de huur in een opnamestaat vast:

- a. de staat van onderhoud van het gehuurde;
- b. de termijn waarbinnen gebreken door verhuurder zullen worden verholpen;
- c. de in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris.

6.5 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

6.6 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 gebreken via het huurdersportaal aan verhuurder meldt.

6.7 Verhuurder verhelpt de gebreken die in de opnamestaat zijn vermeld of ingevolge het vorige lid door huurder zijn gemeld binnen een redelijke termijn.

Artikel 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 servicekosten begroting vast. Indien er een bewonersvertegenwoordiging aanwezig is doet verhuurder dat na overleg met de bewonersvertegenwoordiging van het betreffende complex.

7.3 Als verhuurder 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 huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord als:

- a. het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding of inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- b. de daarvoor in aanmerking komende bewonersvertegenwoordiging met verhuurder over de wijziging overleg heeft gevoerd conform de Overlegwet, 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 bij voorbaat akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de servicekosten en van het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover 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.

7.4 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 Overlegwet, 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 bij voorbaat akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende wijziging van de servicekosten en van het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover 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, water en elektriciteit.

Ske m2

- 1.0 bij <20 m2
- 1.2 bij 20-28 m2
- 1.4 bij 28-40 m2
- 1.6 bij 40-56 m2
- 1.8 bij 56-76 m2
- 2.0 bij >76 m2
- 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, voor zover deze niet op grond van deze voorwaarden 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 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 had behoren te kennen 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 niet aansprakelijk voor schade ontstaan door insluiping en inbraak en evenmin 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, een pandemie 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 zorg voor het functioneren conform de Overlegwet.

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, balkon of patio behoort, is huurder gehouden de tuin, balkon of patio deugdelijk en voor tuin-/balkon-/patiodoeleinden te gebruiken en te onderhouden. Blijft hij daarin in gebreke, dan doet verhuurder 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 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, met uitzondering van gebruik voor online werkzaamheden, die geen verkeer van personen of goederen genereren. Het is huurder niet toegestaan de tuin, het balkon of het terras de patio te gebruiken voor opslag van zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan het gehuurde, de tuin, het balkon, de patio of enige andere tot het gehuurde behorende buitenruimte te gebruiken voor de reparatie van (motor)voertuigen.

9.4 Huurder zal zonder voorafgaande per e-mail gegeven 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 per e-mail.

9.5 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. Voorwerpen als bedoeld in de vorige zin worden, zonder tot nakoming te zijn gemaakt, direct op kosten van de huurder verwijderd.

9.6 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'.

9.7 Motorvoertuigen of delen daarvan mogen alleen worden neergezet op die plaatsen die hiervoor blijkens aanwijzing zijn bestemd. Ze mogen nooit binnenshuis worden neergezet, behalve in de daarvoor speciaal bestemde ruimten. Fietsen mogen alleen worden neergezet op die plaatsen die hiervoor blijkens aanwijzing zijn bestemd.

9.8 Als huurder met de nakoming van de in het -zesde en/of zevende lid van dit artikel omschreven verplichtingen, na door verhuurder tot nakoming te zijn gemaakt, 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 verantwoordelijk en aansprakelijk 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 Tot de gedragingen bedoeld in het vorige lid behoren ook, maar niet alleen, gedragingen in het gehuurde, het complex of de nabije omgeving daarvan die de sociale veiligheid van andere huurders en/of derden bedreigen of geweld aandoen, zoals discriminatie, pestgedrag, (seksuele) intimidatie en ander

grensoverschrijdend gedrag. Gedragingen als in dit en het vorige lid bedoeld kunnen net als andere tekortkomingen in de nakoming van de huurovereenkomst leiden tot een vordering tot ontbinding daarvan.

9.11 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 campers, caravans, boten, trailers, motoren en andere zaken die hier niet behoren te worden gestald.

9.12 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

9.13 Het is de huurder verboden, anders dan in noodsituaties, het dak van het gehuurde te betreden.

9.14 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 via het huurdersportaal melding aan verhuurder of het daarvoor aangewezen onderhoudsbedrijf te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder dient te vergoeden.

9.15 Huurder is gehouden maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevrozing 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 verhuurder aangeboden energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.

9.16 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep of andere onder de Opiumwet vallende middelen te (laten) kweken, produceren, verwerken, drogen, knippen, verkopen, verhandelen of aanwezig hebben. Ook het verrichten van activiteiten die op grond van de (Opium)wet strafbaar zijn, zijn niet toegestaan.

9.17 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.

9.18 De huurder van een onzelfstandige woning bewoont zijn woonruimte persoonlijk en alleen, onder meer inwonende kinderen zijn niet toegestaan.

9.19 In het geval het houden van een huisdier leidt tot overlast, behoudt DUWO zich het recht voor om het houden van het huisdier te verbieden. DUWO beoordeelt of er sprake is van overlast.

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 (indien van toepassing) 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 dakgoten
- h. het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin, waaronder het tijdig snoeien van bomen, struiken en planten
- 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' <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01> (Besluit van 8 april 2003, Stb. 168) voor rekening van huurder zijn.

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 van een zelfstandige woning kan een zogeheten serviceabonnement afnemen van verhuurder. Voor een huurder van een onzelfstandige woning is het serviceabonnement verplicht. 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 per e-mail gegeven 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 toestemming van verhuurder. Huurder is verplicht de interne verhuizing via het huurdersportaal door te geven. Verhuurder weigert zijn toestemming alleen als hij daar een zwaarwegend belang bij heeft. Verhuurder motiveert zijn weigering.

12.2 Bij een verhuizing binnen complex, afdeling of woongroep wordt een 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. Uitsluitend in gevallen waarin direct schade of gevaar dreigt en in redelijkheid onmiddellijk ingrijpen noodzakelijk is om erger te voorkomen, is verhuurder gerechtigd, ook 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. In het geval er geen huurder aanwezig is, kan de beheerder/huismeester van de verhuurder zichzelf met een eigen loper toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke ruimten van het gehuurde.

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 per e-mail gegeven 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 ten aanzien van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of woonruimte gelegen binnen een beschermd stadsgezicht dient huurder steeds toestemming te vragen aan de verhuurder. Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde behoeft huurder altijd voorafgaande per e-mail gegeven 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
- f. werkzaamheden aan nutsvoorzieningen moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd

14.3 Huurder doet zijn aanvraag via het huurdersportaal. Verhuurder bevestigt onmiddellijk de ontvangst van de aanvraag per e-mail en deelt binnen twee maanden na ontvangst ervan zijn beslissing per e-mail 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. DUWO stelt in ieder geval de volgende onderhoudstechnische eisen:

- de gevolgen voor het onderhoud van de aangebrachte voorziening moeten voor DUWO aanvaardbaar zijn
- te onderhouden delen moeten goed bereikbaar zijn
- de gebruikte materialen moeten naleverbaar zijn
- van de gebruikte tegels moet je één vierkante meter beschikbaar houden
- als de aangebrachte voorziening kapot gaat of ernstige gebreken vertoont, moet die kunnen worden vervangen door een standaardvoorziening

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 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.

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 moet worden gedaan via het huurdersportaal, of andere wettelijk toegestane middelen. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de opzegging per e-mail.

15.2 Verhuurder kan de overeenkomst tegen de eerste van elke maand bij aangetekende brief, aangetekende e-mail 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 via het huurdersportaal, of andere wettelijk toegestane middelen 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 via het huurdersportaal, of andere wettelijk toegestane middelen, 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 onzelfstandige en zelfstandige studentenwoning

16.1 Huurder van een studentenwoning 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.

16.2 Huurder van een studentenwoning kan een afspraak maken met verhuurder ten behoeve van controle van het gehuurde.

16.3 Huurder van een studentenwoning kan zelf afspraken maken met de opvolgende huurder over de in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris die niet tot het gehuurde behoren.

16.4 Als huurder van een studentenwoning 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.

Bij verhuizing dient de woning in de hierna beschreven staat (indien van toepassing) te worden achtergelaten, mits van toepassing:

- het gehuurde, waaronder in ieder geval begrepen de woning, tuin, patio, balkon, badkamer, toilet, keuken en berging, dienen schoon (in hygiënisch verantwoorde staat) en leeg te worden opgeleverd.
- Stickers en plakplastic of daardoor achtergebleven plak/lijmresten worden niet geaccepteerd.
- De vloerbedekking en onder-bedekking van vloeren en trappen moeten (inclusief spijkerlatten en foam- en lijmresten) worden verwijderd.
- Doucheplafonds, -wanden en alle tegelvoegen dienen schimmelvrij te zijn.
- Tegelwerk, kranen en sanitair in de douche, toilet en keuken zijn goed gereinigd, ontkalkt en vrij van zeepresten.
- Kunststof ramen en deuren maar ook schakelmateriaal en stopcontacten zijn onbeschilderd.
- Na één keer overschilderen met een lichte kleur moet de muur of wand egaal dekkend zijn. Dit betekent dat schilderen in donkere kleuren niet wordt geaccepteerd. Muren en wanden voorzien van behang dienen in goede staat en zonder enige beschadigingen worden opgeleverd. Beschadigd behang moet worden verwijderd. Originele (beton)wanden zijn toegestaan.
- Wanden moeten behangbaar zijn en daarom worden opgeleverd zonder kunststof schroten, betimmeringen, granol, grove structuurverf, steenstrips, dikke behanglagen en niet afstoombare afwerkingen.
- Plafonds moeten schoon en wit worden opgeleverd.
- Radiatoren en cv-leidingen mogen alleen met speciale radiatorenlak zijn geschilderd, in een variant van de kleur wit. Andere kleuren zijn niet toegestaan.
- Schilderwerk op kunststof ramen en deuren wordt niet geaccepteerd.
- Pluggen, schroeven en spijkers moeten zijn verwijderd. Gaten in wanden, tegelwerk en vloer zijn gedicht en glad afgewerkt.
- Op de lichtpunten moeten kroonsteentjes zijn aangebracht (alle armaturen verwijderen).
- Losse kabels, snoeren en zelf aangebrachte kabelgootjes dienen te zijn verwijderd.
- Stopcontacten en schakelaars moeten vastzitten, onbeschadigd zijn en vrij van verf en behangresten.
- De standaard elektrische bel/intercom dient aanwezig en aangesloten te zijn en te functioneren.
- De cv-installatie moet voldoende zijn gevuld (een vulset dient aanwezig te zijn).
- De gasleidingen behoren te zijn voorzien van een kraan of een plug.
- Het hang- en sluitwerk moet in onderhouden staat verkeren, namelijk schoon en geolied. Tevens dienen alle sleutels aanwezig te zijn (ook duplicaatsleutels).
- Het sanitair moet schoon, onbeschadigd en compleet zijn volgens de standaard uitrusting van de woning.
- Kozijnen, deuren, ramen, ruiten, keukenkastjes en keukenblok met aanrechtblad dienen schoon, onderhouden en vrij van beschadigingen te zijn.

- De tuin, het balkon of patio moet in behoorlijke staat worden opgeleverd. Gaten, rommel, illegale bouwsels, waslijnen, plantenbakken, haken enzovoort worden niet geaccepteerd.

16.5 Huurder van een studentenwoning geeft alle sleutels van het gehuurde uiterlijk op de met verhuurder overeengekomen datum, conform artikel 15.1, af aan de opvolgende huurder tijdens de oplevering van het gehuurde, tenzij verhuurder huurder nadrukkelijk verzoekt de sleutels bij verhuurder in te leveren. Wanneer er geen opvolgende huurder is zal huurder van de studentenwoning de sleutels bij verhuurder inleveren.

Artikel 17 > Inspectie- en opleveringsprocedure van een zelfstandige woning

17.1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde op gebreken en schade controleren.

17.2 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.

17.3 Huurder en verhuurder maken een afspraak ten behoeve van de definitieve controle van het gehuurde.

17.4 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.

17.5 De definitieve controle vindt plaats uiterlijk op de laatste werkdag vóór het einde van de huurovereenkomst.

17.6 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 gemoede redelijke kosten genoemd in inspectierapport, inclusief eventuele door de werkzaamheden veroorzaakte schade door leegstand, aan huurder in rekening te brengen.

17.7 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 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 artikelen 5 en 6, blijkt dat:

- huurder zijn onderhouds- en reparatieverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen
- huurder alle schade waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is, heeft hersteld
- 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
- 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 goedgevoelen 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 voor zover 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 en overige bepalingen

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-mailadres, zolang verhuurder geen andersluidend bericht van huurder heeft ontvangen.

20.2 Alle communicatie van huurder met verhuurder verloopt via het huurdersportaal van de verhuurder, tenzij enige wettelijke bepaling zich daartegen verzet.

20.3 Alle communicatie van verhuurder met huurder verloopt via e-mail, tenzij enige wettelijke bepaling zich daartegen verzet.

20.4 Voor verdere contactgegevens en openingstijden; zie www.duwo.nl

20.5 Verhuurder verwerkt persoonsgegevens van huurder conform de op de website van verhuurder weergegeven privacyverklaring.



Tenancy regulations

February 2021

1 Content

Article:

- 1 The tenancy regulations
- 2 Definition of terms
- 3 Common areas
- 4 Renting to more tenants
- 5 Delivery and acceptance of a student room with shared facilities and a self-contained student house
- 6 Delivery and acceptance of a self-contained house
- 7 Rent amount and service costs
- 8 Lessor obligations
- 9 Tenant obligations
- 10 Maintenance by tenants
- 11 Liability
- 12 Internal move
- 13 Inspection, urgent repair work
- 14 Changes by tenant
- 15 Termination of tenancy agreement
- 16 Inspection and acceptance procedure for a student room with shared facilities and a self-contained student house
- 17 Inspection and acceptance procedure for a self-contained house
- 18 General handover
- 19 Non-compliance/notice of default
- 20 Contact details and other provisions

Article 1 > The tenancy regulations

These tenancy regulations are part of the DUWO tenancy agreement.

Deviations from the text of the tenancy agreement or of these tenancy regulations can only be agreed upon with the consent of the lessor. The lessor has made a copy of these tenancy regulations available to the tenant before signing the tenancy agreement. The tenancy regulations are written in Dutch and translated into English. In case of a discrepancy between the Dutch text and the English translation, the Dutch text shall prevail.

Article 2 > Definition of terms

In these regulations the following definitions shall apply:

2.1 Department or unit

The group of tenants who, under the tenancy agreement, has been granted to the joint use of one or more common areas and/or common provision(s) such as a kitchen, shower, toilet.

2.2 Estimate of service costs

The annual written statement of the estimated service costs for the coming year.

2.3 Residents' Representation

The representative(s) per complex elected by the residents among themselves, who consult with the lessor on behalf of the complex.

2.4 Campus contract

The tenancy agreement for a house to be occupied by a student and which includes the clauses listed in Article 7:274, paragraph 4 of the CC.

2.5 Complex

The property unit occurring as such in the administration which includes one or more buildings.

2.6 Rented property

The rented property as defined in Article 1 of the tenancy agreement.

2.7 Common areas

All rooms belonging to the rented property, of which the tenant shares the use with other tenants under Article 1 of the tenancy agreement.

2.8 Tenant

The one who has closed a tenancy agreement with the lessor for the rent of housing.

2.9 Tenants' organisation

The Tenants' Organisation as referred to in Article 1, section f of the Consultation Act.

2.10 Tenant's Portal

Part of the lessor's website where the tenancy agreement is signed, the tenant may consult and modify their data and can contact the lessor via the contact form.

2.11 Tenancy agreement

The tenancy agreement, closed between the tenant and the lessor, via the Tenant's Portal, of which these tenancy regulations forms a part.

2.12 Rent amount

The fee payable by the tenant for the mere use of the rented property.

2.13 Room with shared facilities

A house that is not a self-contained house.

2.14 Inspection list

Form in which the condition of the house is recorded. The form for a self-contained house is called *acceptance of the rented premises*.

2.15 Consultation Act

Tenants/Landlord Consultation Act

2.16 Service costs

Service costs are the other payment obligations which the tenant has to fulfil, besides the rent amount, under the tenancy agreement.

2.17 Service Costs Unit (SKE)

The ratio for the distribution of service costs per house or per residential unit.

2.18 Student house

A self-contained house or room with shared facilities that is intended for students, or PhD students within the meaning of Article 7:274d or 7:24e of the CC and that is rented through the campus contract, with a standard permanent layout, namely the kitchen area and sanitary facilities, if any. Any other provisions contained in the house such as loft beds, earth and nail fixed furniture and wall partitions are explicitly not included to the permanent layout. Such facilities are never installed by the lessor and are not included in the rented property.

2.19 Lessor

Stichting DUWO [DUWO Foundation], established in Delft.

2.20 Living Group

The group of tenants who, under the tenancy agreement, has been granted to the joint use of one or more common areas and/or common provision(s) such as a kitchen, shower, toilet, and who also belong to a department.

2.21 Housing

A built real estate property leased as a self-contained or room with shared facilities, with its appurtenances.

2.22 Self-contained house

A house with a private entrance and in which the resident can live without being dependent on essential facilities outside the house.

Article 3 > Common areas

3.1 If the tenancy agreement also includes common area(s), the right of use of the common area(s) is given to the tenant and the other tenant(s) in the living group. All tenants exercise this right simultaneously and with respect for each other's rights, unless the agreement provides otherwise.

Article 4 > Renting to more tenants

4.1 If the tenancy agreement has been signed by more tenants, the following applies:

- a Each tenant has an independent and full right of rent, which they exercise simultaneously and in respect to each other's rights.
- b The rent amount and the advance on the service costs are jointly payable by the tenants referred to above. If the agreement ends with respect to one or more tenants, the full amount of the rent amount and service costs remains due by the other tenant(s).
- c Each of the tenants is jointly and severally liable for the total amount of the rent amount and service costs and for all other obligations resulting for each of them under the agreement and the law.

4.2 In case there is any continuation of the tenancy agreement under Articles 7:266 (spouse or registered partner), 7:268 (death of tenant) and 7:269 (subtenant) of the Civil Code, the one who is or wants to continue the tenancy agreement is obliged to report this immediately, writing, via the tenant portal or by e-mail message to the lessor.

Article 5 Delivery and acceptance of a student room with shared facilities and a self-contained student house

- 5.1 On the agreed date, the lessor will make the rented property available to the tenant. The lessor warrants that the rented property is in good condition and that the facilities are functioning properly upon delivery.
- 5.2 If the lessor cannot make the rented property available in time to the tenant because the rented property is not ready in time, or because the previous tenant has not timely vacated, the tenant then does not have to pay rent until the rented property is made available. This also applies to the advance payment on the fee for additional supplies and services. The lessor has a reasonable endeavours obligation for replacement accommodation if the rented accommodation cannot be delivered within a week.
- 5.3 The lessor is not liable for damages to the tenant caused by the fact that they cannot make the rented property available on time, unless the lessor can be blamed for serious fault or gross negligence.

- 5.4 The tenant is obliged to notify defects in the housing to DUWO via the contact form in the tenant's portal. In this contact form, the tenant shall determine the state of maintenance of the rented property.
- 5.5 The lessor is not liable for the reliability of and defects of features available in the house at the moment of rental, which are not counted to the concept of the student house, as defined in these tenancy regulations, and which do not belong to the rented property. The tenant is free not to accept such amenities at the start of the rent, or to remove them during the rental period. The use of such facilities is at the own risk of the tenant.

Article 6 > Delivery and acceptance of a self-contained house

- 6.1 On the agreed date, the lessor will make the rented property available to the tenant. The lessor warrants that the rented property at delivery is in good condition and that the facilities are functioning properly.
- 6.2 If the lessor cannot make the rented property available in time to the tenant because the rented property is not ready in time, or because the previous tenant has not timely vacated, the tenant then does not have to pay rent until the rented property is made available. This also applies to the advance payment on the fee for additional supplies and services.
- 6.3 The lessor is not liable for damages to the tenant caused by the fact that they cannot make the rented property available on time, unless the lessor can be blamed for serious fault or gross negligence.
- 6.4 The tenant and lessor determine at the inception of the rent in an inspection list:
 - a the state of maintenance of the rented property;
 - b the deadline by which defects will be corrected by the lessor;
 - c facilities available in the rented property and/or inventory.
- 6.5 The tenant and lessor each receive a copy of the inspection list signed by both parties.
- 6.6 The tenant shall be deemed to have accepted the rented property in accordance with the signed inspection list, unless they report additional defects to the lessor, within one week after making out the inspection list, via the tenant's portal.
- 6.7 The lessor remedies the deficiencies listed in the inspection list, or which have been reported within a reasonable time by the tenant, according to the preceding paragraph.

Article 7 > Rent amount and service costs

- 7.1 The total of the rent amount and the advance on the service costs may be modified by or pursuant to the rules laid down in the law. If there are no legal rules, the lessor may change the rent amount once a year by at least the rate of inflation.
- 7.2 The landlord shall specify an annual amount for service costs. Where residents are represented, the landlord shall first consult the residents' representative of the relevant building.

- 7.3 If the lessor wishes to change one or more of the deliveries and/or services belonging to the agreed package, or wishes to change, expand or reduce the agreed package of services, or the calculation method for the compensation of one or more of the wishes to change deliveries and services, the tenant agrees to this in advance if:
- a the interest of the tenant in the modification or expansion or contraction is such that the lessor can reasonably not withhold its consent, considering the interests of both parties, and
 - b has consulted the change with the eligible residents' representation with the landlord conducted in accordance with the Consultation Act, and
 - c At least 70% of the tenants in the complex or relevant part thereof has consented with the proposed amendment, extension or reduction or modification of the method of calculation and/or the amount of the advance.

The tenant furthermore declares a priori acceptance of any resulting change of the service costs and the resulting monthly advance amount thereon, to the extent that the increase is reasonable and consistent with the applicable rules. The increase of the advance amount will begin on the first day of the second month following that in which the changes have been made.

- 7.4 If the residents' representation or tenant wants to change one or more supplies and/or services belonging to the agreed package, or wants to change, expand or decrease the agreed package of supplies and/or services, or the method of calculating the fees for one or more of the supplies and services, the lessor agrees with this a priori if:
- a the interest of the tenant in the modification or expansion or contraction is such that the lessor can reasonably not withhold its consent, considering the interests of both parties, and
 - b the eligible residents' representation has consulted with the lessor on the amendment in accordance with the Consultation Act, and
 - c At least 70% of the tenants in the complex or relevant part thereof has consented with the proposed amendment, extension or reduction or modification of the method of calculation and/or the amount of the advance.

The tenant furthermore declares a priori acceptance of any resulting change of the service costs and the resulting monthly advance amount thereon, to the extent that the increase is reasonable and consistent with the applicable rules. The increase of the advance amount will begin on the first day of the second month following that in which the changes have been made.

- 7.5 The total of the advance payment amounts due for additional supplies and services may be amended based on a reasonable calculation of the lessor, with effect from the second month following the month in which:
- a the change in the package of supplies and services agreed between the tenant and the lessor has taken place, or
 - b the last statement, as referred to in the paragraph 8 of this article, has been provided to the tenant.

- 7.6 The costs arising from the service cost estimate, are distributed equally among all the tenants of the complex to which the rented property belongs. Where possible, the actual costs of providing services to the tenant will be charged. In this case each tenant will pay for exactly what they used, or what services were supplied to them. Where this is not possible, and some residents share facilities, the below method of cost distribution will be most common.

7.7 The total costs per complex are distributed over all houses of the complex divided into levels, ranging from 1 to 2 times a service cost unit (ske). Determining the ske-level of the rented property depends on the surface area of the private part of the rented property plus a proportionate part of the living area intended for common use and/or the kitchen. Five-room houses are an exception to this. To the tenant(s) thereof three ske's are charged. The lessor uses the table below for the distribution of the collective use of gas, water and electricity.

Ske m2

- 1.0 for <20 m2
- 1.2 for 20-28 m2
- 1.4 for 28-40 m2
- 1.6 for 40-56 m2
- 1.8 for 56-76 m2
- 2.0 for >76 m2
- 3.0 for a 5-room house

Exception

The distribution of costs based on ske's does not apply to complexes where the residents' committee has made deviating agreements about the distribution of service costs.

7.8 The lessor shall each year provide the tenant, within six months after the end of the financial year, a breakdown overview of the service costs charged. Differences between the actual costs and the advances paid by the tenant are to be settled within one month after provision of the above mentioned overview. If the tenant has paid too much, they will always receive a refund. If the tenant has paid too little, the remaining amount will be charged, but only if it is more than €5.

7.9 The lessor offers at the request of the tenant or residents' committee of the complex the possibility of viewing the books and other business records or statements on which the overview is based.

7.10 The tenant and the lessor cannot appeal to a discount or set-off of the total payment due as resulting from the tenancy agreement.

7.11 If the tenant fails to meet its payment obligations, they will owe the lessor statutory interest on the amount due for the period during which the tenant defaulted in paying, unabated of the other rights of the lessor as described below or arising out of the Law.

7.12 If the tenant, after having received notice, does not fulfil their payment obligations, the lessor is entitled to charge collection fees at the rate set out in the Decree on compensation for extra judicial collection costs.

Article 8 > Lessor obligations

8.1 The lessor provides the tenant during the rental period the quiet enjoyment of the rented property. The lessor is not obliged to ensure the tenant against factual obstacles that are caused to the tenant by a third party.

8.2 The lessor shall maintain the rented property in good condition and perform all repair and maintenance work necessary to this purpose, unless, pursuant to these regulations, they should be done by the tenant.

8.3 The lessor should at the request of the tenant, remedy defects in the rented property, unless this is impossible or requires expenditures, which under the circumstances cannot reasonably be expected of the lessor. This obligation does not apply to minor repairs that belong to the maintenance obligation of the tenant and neither with respect to defects arising from causes for which the tenant is liable towards the lessor. The lessor performs any necessary work based on the standard version of the rented property.

- 8.4 If and insofar as work in or on the rented property is necessary as a result of negligence, carelessness or improper use by the tenant or third party using the rented property, or residing in the rented property with their consent, all costs associated with this work will be on behalf of the tenant, regardless of the nature and scope of the work.
- 8.5 The lessor is not liable for damage suffered by the tenant and/or their family or damage to property located in the rented property due to visible or invisible defects in the rented property unless
- a the defect has arisen after entering into the tenancy agreement and is attributable to the lessor, or
 - b if the defect was present at the inception of the tenancy agreement and the lessor was aware of it, or should have been aware of it
 - c the lessor, when entering into the tenancy agreement, indicated to the tenant that the rented property had said defect.
- 8.6 The lessor is not liable for damage caused by trespassing or burglary or for damage to the tenant, their house mates, third parties or issues in the rented property, caused by weather conditions, floods, increase or decrease in the groundwater level, natural disasters, nuclear reactions, conflicts, war, pandemic, attacks and/or other calamities.
- 8.7 The lessor is obliged to consult with the residents' committee about the policy and management to implement with respect to the rented property and the living environment, in accordance with the Consultation Act
- 8.8 The lessor actively promotes the development of residents' committees and shall ensure that they function in accordance with the Consultation Act.

Article 9 > Tenant obligations

- 9.1 The tenant shall use and maintain the rented property as a good tenant in accordance with the intended use as housing. If the rented property includes a garden, balcony or patio, the tenant is required to maintain the garden, balcony or patio properly and use it for garden, balcony or patio purposes. If the tenant defaults on this, then the lessor will do it at the expense of the tenant.
- 9.2 The tenant shall occupy the rented property personally during the rental period, and to make it their principal residence. The tenant will also provide furnishing and upholstery for the rented property during the rental period.
- 9.3 The tenant is not allowed to use the rented property for business purposes, with the exception where the use is for online activities that do not generate movement of persons or goods, or to use the rented property as a workshop. The tenant is not permitted to use the garden, balcony, patio or terrace for storage of goods of any kind whatsoever. Nor is the tenant permitted to use the rented property, garden, balcony, patio or terrace to repair (motor) vehicles.
- 9.4 The tenant shall not sublet the rented property in whole or in part or allow its use by a third party without prior consent of the lessor given by email. The lessor may attach conditions to the consent. The lessor refuses its consent for partial subletting only if they have a reasonable interest in this. The lessor justifies its refusal by email.
- 9.5 The tenant is obliged to keep the common areas and all escape routes, whether or not these are part thereof, free from any items that limit the ability to escape or may otherwise be deemed to pose a danger to tenants or visitors to the shared accommodation or building. Items as referred to in the previous sentence shall be removed immediately at the tenant's expense, without an enforcement notice being required.

- 9.6 Each tenant has, together with the other tenants of the living group or complex, the duty to keep the rented property clean in all respects. The lessor may impose further conditions to the concept of 'clean'.
- 9.7 Motor vehicles, or parts thereof, may only be parked in those places that are clearly intended for this purpose. They should never be parked indoors, except in areas specially designated for this purpose. Bicycles may only be parked in those places that are clearly intended for this purpose.
- 9.8 If the tenant fails to comply with the fulfilment of the obligations set out in the fifth, sixth and/or seventh paragraph of this article, after being warned by the lessor, the lessor is entitled to take appropriate measures to do what is needed under that paragraph or those paragraphs for the account of the tenant.
- 9.9 The tenant shall refrain from conduct that, according to common standards, causes nuisance to other tenants in a complex and/or to third parties in the vicinity of the rented property. The tenant is responsible and liable for the actions of those who are in the rented property with their consent. The behaviour of these people are considered as the behaviour of tenant.
- 9.10 The behaviour referred to in the previous paragraph includes, but is not limited to, behaviour in the rented housing, and the complex in the near vicinity thereof, which violates the social safety of other tenants and/or third parties including discrimination, bullying, harassment or sexual harassment and other transgressive behaviour. Behaviour, as referred to in this and the previous paragraph, as like other problems in the fulfilment of the rental agreement, can lead to a claim of dissolution thereof.
- 9.11 A tenant who is the owner or holder of a stationary car wreck, i.e. motor vehicles with more than two wheels, which are technically in a more than inadequate condition and in an apparently neglected state in any area designated for parking by the lessor, shall as soon as possible after a request to that effect from the lessor or from the competent authority, remove the vehicle and keep it away from any area of the lessor. This also applies for caravans, motorhomes, boats, trailers, motorcycles and other objects that should not be stored here.
- 9.12 If the tenant fails to fulfil the obligation set forth in the preceding paragraph, the lessor or competent authority is entitled to have the vehicle removed at the cost of the tenant.
- 9.13 The tenant is prohibited, other than in emergency situations, to enter the roof of the rented property.
- 9.14 If a tenant detects defects or damage to the rented property or any third party is disturbing their enjoyment or any right to the rented property, the tenant should notify the lessor immediately of this via the tenant's portal or the designated maintenance service company, failing which the tenant will be liable to compensate the resulting damage caused by their negligence.
- 9.15 The tenant is obliged to take measures to prevent damage to the rented property, including measures to prevent freezing of the (central) heating system, hot water system and water supply, failing which the tenant will be liable to compensate for the resulting damage caused by their negligence. The tenant must be connected to the regular energy sources, made available by the lessor. The tenant is not allowed to use alternative energy sources.
- 9.16 The tenant is not permitted to use the rented property for the cultivation of cannabis or marijuana, or to cultivate, produce, process, dry, cut, sell, trade or have cannabis, marijuana or other substances that are punishable under the Opium Act present. Any activities punishable under the (Opium) Act are not permitted.
- 9.17 When the building, or complex of which the rented property is a part, is split into apartment rights, the tenant is obliged to comply with the instructions for use of the split deed and the split regulations. If a regulation is created that is contrary to (a regulation of) the tenancy agreement,

the new regulation shall prevail over the tenancy agreement and the tenant is obliged to comply with the regulation against the lessor.

9.18 The tenant of a room with shared facilities will occupy this housing in person and alone. As such resident children are not allowed.

9.19 In case keeping a pet leads to nuisance, DUWO reserves the right to prohibit keeping the pet. DUWO will assess whether there is any nuisance.

Article 10 > Maintenance by tenants

10.1 The tenant will cover the cost of minor repairs in, on and to the accommodation, which does not entail significant costs. These include, but are not limited to, the following works:

- a whitening, saucing, wallpapering and painting indoors
- b replacing broken and damaged glass windows and mirrors
- c the usual maintenance and minor repairs to latches and hinges, switches, sockets, door bell, etc.
- d unclog toilet bowls, fixed wash basins, sinks, sewers, drains, rubbish chutes, etc.
- e chimney sweeping and cleaning of ventilation valves
- f the cleaning of the common areas and associated facilities and inventory
- g the cleaning of gutters
- h maintenance of the community garden
- i replacing broken bulbs
- j the usual maintenance of heater and boiler
- k maintenance of taps and making provisions for the water pipes in the rented property in severely frosty weather
- l all other maintenance and repair work according to Article 7:240 of the Civil Code and the 'Decree minor repairs' <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01> (Decree of 8 April 2003, Stb. 168) are on behalf of the tenant.

10.2 The tenant will perform the work referred to in the first paragraph skilfully and will observe the rules and instructions of the lessor or the competent authorities, unless the tenant and lessor agree that this work should be carried out against remuneration by the lessor.

10.3 The tenant of a self-contained house has the option of closing a so-called service agreement with the lessor. For a tenant of a room with shared facilities the service agreement is required. The maintenance and repair work in that agreement and to which the tenant is obliged, are then carried out by the lessor on behalf of the tenant against a monthly fixed fee.

Article 11 > Liability

11.1 The tenant is liable for damage to the rented property caused by a failure on their part to fulfil the obligations under this tenancy agreement and the law. All damage to the rented property will be presumed to have been caused as a result of this. Damages shall also include loss of rent arising there from. Together with the other tenants of the complex, the department or living group, the tenant is jointly liable for damage to common areas.

11.2 The liability referred to in this article also extends to damage caused by visiting persons who were admitted to the rented property with the consent of the tenant.

11.3 The liability referred to in paragraph 11.1 also extends to damage caused by applying, or having applied, changes or alterations to the rented property and the existing facilities without the prior

consent of the lessor, given by e-mail.

Article 12 > Internal move

12.1 An internal move within the complex, department or living group, from and to a room with shared facilities of comparable quality, is allowed with the permission of the lessor. The tenant is required to notify the internal move via the tenant's portal. The lessor only refuses their consent if they have a compelling interest against it. The lessor will motivate their refusal.

12.2 When moving within the complex, department or living group, a rental agreement will be closed.

Article 13 > Inspection, urgent repair work

13.1 The tenant shall give the lessor, at their request, the opportunity to inspect the rented property on technical and other defects.

13.2 If in or on the rented property or in or on the building or complex of which the rented property is a part, urgent work must be done (including work by order of the government), the tenant must tolerate the carrying out of those activities without the tenant being entitled to a reduction of the rent, termination of the tenancy agreement and/or compensation. The lessor informs the tenant in a timely manner on the nature and content of the work, the starting date and duration of the work. The lessor shall ensure that the nuisance for the tenant as a result of the work will be limited as much as possible. In the event of there being an imminent threat of damage or danger, and where immediate action is reasonably required to mitigate further danger or damage, the lessor is entitled, without prior consultation with the tenant, to enter the rented property.

13.3 The tenant allows persons, charged with inspection visits or to perform work, into the rented property after identification on their part. In case the tenant is not present, the caretaker/house manager of the lessor is allowed to give themselves access with the master key to the common areas of the rented property.

13.4 Barring unforeseen circumstances such visits and/or work shall only take place on weekdays between 8:00 am and 6:00 pm and with due observance of a reasonable notice period.

13.5 The lessor is not liable for damages suffered by the tenant as a result of the aforementioned acts, unless the lessor can be blamed for serious negligence or gross misconduct.

Article 14 > Changes by tenant

14.1 The tenant shall not, without the prior permission of the lessor given by email, make any changes to the rented property, except for changes that can be undone at the end of the tenancy agreement without significant cost. For changes regarding national monuments, municipal monuments or housing located within a city conservation area, the tenant always needs to seek permission from the lessor. For changes to the exterior of the rented property the tenant always needs a priori consent from the lessor, given by email, even if it involves changes that can be undone at the end of the tenancy agreement without significant cost. If the lessor refuses its consent, the tenant may request a court to authorise them to make the proposed change(s).

14.2 The lessor will refuse the consent, referred to in the preceding paragraph, in any case if the proposed changes:

- a may cause permanent damage to the rented property
- b the letting of the rented property may be jeopardised
- c are contrary to a statutory provision or an order of a competent authority or institution and may cause nuisance to others, or
- e may lead to a value depreciation of the rented property
- f require work on utilities that will not be performed by a qualified technician

14.3 The tenant can enter their request through the tenant's portal. The lessor acknowledges receipt of the request immediately by e-mail and will notify the tenant of its decision within two months of receipt of the request. Consent shall be deemed granted if the tenant has not received a decision within two months after the receipt of the request.

14.4 a The lessor may attach conditions to the consent regarding the construction materials to be used and the method of implementation, insurance, taxes and fees, maintenance, liability, completion at the end of the rent. The changes are also required to comply with the requirements of the Building Act and other laws and regulations regarding safety, health, energy conservation, environment and prosperity. DUWO suggests at least the following maintenance technical requirements:

- the implications for the maintenance of the applied changes must be acceptable for DUWO
- the parts to maintain must be easily accessible
- the materials used must be loosely available
- one square metre of any tiles used must be held available
- if the applied changes break down or show serious deficiencies, it must be possible to replace them with a standard facility

14.5 The tenant is not obliged to undo changes they have made with the consent of the lessor at the end of the rent unless this was expressly stipulated or imposed by the court as a condition.

14.6 For changes made without permission the tenant will ensure they are undone on the first request of the lessor.

14.7 The tenant makes changes to the rented property solely at their own risk and expense. If changes can be kept at the end of the tenancy agreement, the compensation system defined by DUWO will then apply. The tenant is to conduct all repairs and all the (major) maintenance work related to the changes made by the tenant and additions to the rented property at their own expense. The lessor is not liable for defects to the changes and additions made by the tenant or for the resulting damage.

Article 15 > Termination of tenancy agreement

15.1 The tenant may terminate the agreement at any time by giving notice, with a notice period of one month. The termination notice must be done via the tenant's portal, or by other lawful means. The lessor will acknowledge receipt of the termination notice by e-mail.

15.2 The lessor may terminate the agreement on the first day of each month by registered letter, by registered email or through a bailiff. The lessor will state the reasons which have led to the termination. The period of notice to be observed by the lessor is three months, extended by one month for each year that the contract has lasted, up to a maximum of six months. Upon termination the lessor asks the tenant via the tenant's portal, or other lawful means, to confirm within six weeks whether the tenant agrees to terminate the tenancy agreement.

15.3 Termination by the lessor does not end the tenancy agreement unless within six weeks after termination the tenant agrees with the termination notice, via the tenant's portal, or other lawful means, or in case the court, upon the request of the lessor, has determined the date on which the agreement will end.

15.4 The tenant and lessor may at any time end the agreement through mutual consent at a date determined by them to do so.

Article 16 > Inspection and acceptance procedure for a student room with shared facilities and a self-contained student house

16.1 The tenant of a student house is obliged to hand over the rented property in good condition to the next tenant. Repair work which falls on behalf of the tenant, must be performed by the tenant at their own expenses before the handover of the rented property.

16.2 The tenant of a student house can make an appointment with the lessor to inspect the rented property.

16.3 The tenant of a student house may make direct arrangements with the subsequent tenant about facilities available in the rented and/or inventory which is not part of the rented property.

16.4 If a tenant of a student house does not leave the rented property in good condition at the end of the tenancy agreement, the lessor is entitled, without further notice, to perform the repairs and bill the tenant for the associated reasonable expenses including any vacancy damage caused by the work.

When moving out, the house should be left in the condition described below (If applicable):

- The rented property, which is deemed to include the house, garden, patio, balcony, bathroom, toilet, kitchen and storage room, must be handed over in a clean hygienic condition, and empty. Floors, walls, stairs and ceilings must be delivered clean.
- Stickers and adhesive plastic or any adhesive residue left behind are not acceptable
- Floor covering and underlays on all floors and on stairs must be removed (including nail slats and foam and glue residues).
- Shower ceilings, shower walls and all tile joints must be mould free.
- Tiles, taps and sanitary fixtures in the shower, toilet and kitchen have been thoroughly cleaned and de-calcified. All soap residue has been removed.
- Synthetic windows and doors, as well as switches and sockets, must be unpainted.
- The wall, partition or ceiling should be uniformly covered with a single layer of paint in a light colour. This means that paint in dark colours is not accepted. Wallpapered walls must be left in a good and undamaged condition. Damaged wallpaper must be removed. Original (concrete) walls are permitted.
- Walls must be suitable for wallpapering and must therefore be handed over free of plastic laths, panelling, granules, coarse textured paint, stone strips, thick wallpaper and finishes which cannot be removed by steam.
- Ceilings must be left clean and white.
- Radiators and central heating pipes may only be painted with a special radiator coating, in a colour variation of white. Other colours are not allowed.
- Paint on synthetic windows and doors is not accepted.
- Plugs, screws and nails must be removed. Holes in walls, tiling and floors must be sealed with a smooth finish.
- Lustre terminals should be attached to the light points (remove all fittings).
- Loose cables, cords and self-installed cable gutters must be removed.
- Sockets and switches must be securely fixed, undamaged and free from paint and wallpaper residue. The standard electrical bell/intercom must be present, connected and functioning.
- The central heating system must be sufficiently filled (a fill set must be present).

- The gas pipes must be properly provided with a tap or a plug.
- The locks and hinges must be in maintained condition, i.e. clean and oiled. Also, all keys must be present (duplicate keys as well).
- The sanitary facilities must be clean, undamaged and complete in accordance with the standard equipment of the house.
- Frames, doors, window frames, windowpanes, kitchen cabinets and kitchen unit worktops should be clean, maintained and free of damage.
- Stickers and adhesive plastic will not be accepted.
- The property must be left in a hygienic state.
- The garden must be delivered in proper condition. Holes, rubbish and illegal structures are not accepted.
- Balconies must be empty and clean (no clotheslines, planters, hooks, etc.).

16.5 The tenant of a student residence shall hand over all the keys of the rented property to the incoming tenant, at the latest on the date agreed with the lessor, in accordance with Article 15.1, unless the lessor

16.6 expressly requests the tenant to return the keys to the lessor. Where there is no incoming tenant, the outgoing tenant of the student's residence shall return the keys to the lessor.

Article 17 > Inspection and acceptance procedure for a self-contained house

17.1 Before the end of the tenancy agreement the tenant and lessor will jointly inspect the rented property for defects and damage.

17.2 The tenant and lessor will, partly on the basis of the inspection list made out at the beginning of the agreement, determine which repairs are necessary on account of the tenant to bring the rented property into good condition. The lessor will provide the tenant with a statement of the estimated cost of repair. Both the tenant and lessor receive a copy of the inspection, signed by both parties.

17.3 The tenant and lessor will make an appointment for the final inspection of the rented property.

17.4 The lessor will give the tenant the opportunity to execute the repairs identified in the inspection report at their own cost and within a reasonable period, determined by the lessor, prior to final inspection.

17.5 The final inspection takes place no later than the last working day before the end of the tenancy agreement.

17.6 If the tenant has not brought the rented property into good condition at the end of the tenancy agreement, the lessor is entitled, without further notice, to perform the repairs identified in the inspection report and bill the tenant for the associated reasonable costs mentioned in inspection report, including any vacancy damage caused by the work.

17.7 The tenant of a self-contained house will hand over the keys of the rented property preferably at the final inspection, but no later than the date of the end of the tenancy agreement before 9:00 am.

Article 18 > General handover

18.1 The tenant will hand over the rented property in good condition at the end of the tenancy agreement, and will vacate the rented property in an empty (excluding items on the inventory of the lessor) and clean condition to the free disposal of the lessor.

18.2 The rented property is considered to be in good condition if it appears, on the basis of Articles 5 and 6, that:

- a the tenant has fulfilled the repair and maintenance obligations referred to in Article 10
- b the tenant has repaired all damage for which they are liable under Article 11
- c changes referred to in Article 14 have been undone, as far as the lessor, under that article, has demanded the changes to be undone or the court has imposed this as a condition, and
- d the provisions made by the tenant which do not need to be undone, are in a good state of maintenance.

18.3 The lessor has the right to remove any goods, still present in the rented property after the handover, at the expense of the tenant and to dispose thereof at their discretion, unless the lessor is aware that these things have been taken over by the next tenant. The lessor is not required to take items left behind into custody for the tenant.

Article 19 > Non-compliance/notice of default

19.1 If either party fails to fulfil any obligation under the tenancy agreement, the creditor shall notify the debtor to the extent required by law, by written notice of default and award the debtor on that occasion a reasonable period to fulfil its obligations.

19.2 A notice of default and further time limit is in any case not required in the event of late payment of rent, if the breach cannot be undone or if the creditor from a communication from the debtor should or could infer that the debtor will default in the fulfilment of its obligation.

19.3 If compliance within the agreed or specified time limit fails, then the creditor, without prejudice to its other rights under the law, is entitled to terminate the tenancy agreement ad interim. That termination will only bear advance notice as required by law.

Article 20 > Contact details and other provisions

20.1 From the inception of the tenancy agreement the lessor may treat the address of the rented property as the only correct address of the tenant, and the email address provided at the inception of the tenancy agreement as the only correct email address, as long as the lessor has not received notice otherwise from the tenant.

20.2 All communication from the tenant to the lessor will take place via the tenant's portal of the lessor, unless any statutory provision precludes this.

20.3 All communication from the lessor to the tenant will be done via e-mail, unless a statutory provision precludes this.

20.4 For further contact details and opening hours; see www.duwo.nl

20.5 The lessor will process the personal data of the tenant in accordance with the privacy statement on the website of the lessor.