



## **Tenancy regulations furnished accommodation**

February 2021

## **Article:**

- 1 The tenancy regulations
- 2 Definition of terms
- 3 Common areas
- 4 Renting to more tenants
- 5 Delivery and acceptance of a room with shared facilities and a self-contained house
- 6 Furniture
- 7 Rent and rent payment
- 8 Lessor obligations
- 9 Tenant obligations
- 10 Liability
- 11 Inspection, urgent repair work
- 12 Changes by tenant
- 13 Termination of tenancy agreement
- 14 Delivery of the accommodation
- 15 Default
- 16 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 Residents' Representation**

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

### **2.3 Complex**

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

### **2.4 Rented property**

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

### **2.5 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.

### **2.6 Tenant**

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

### **2.7 Tenants' organisation**

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

## **2.8 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.

## **2.9 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.

## **2.10 Rent amount**

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

## **2.11 Room with shared facilities A**

house that is not a self-contained house.

## **2.12 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*.

## **2.13 Consultation Act**

Tenants/Landlord Consultation Act

## **2.14 Service costs**

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

## **2.15 Lessor**

Stichting DUWO [DUWO Foundation], established in Delft.

## **2.16 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.

## **2.17 Housing**

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

## **2.18 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 tenants 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 room with shared facilities and a self-contained 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.

### **Article 6 > Furniture**

- 6.1 The rented accommodation is let furnished by DUWO. On signing the tenancy agreement the tenant obtains a general inventory list naming the entire inventory placed in the rented accommodation by DUWO.
- 6.2 It is not permitted to remove inventory from the rented accommodation or to take it away without prior permission in writing from DUWO.
- 6.3 All repair work which is necessary because of wear and tear after normal use of the inventory is to be borne by DUWO. During the rental period the tenant shall ensure that the inventory is maintained in a good state. All repair work to the inventory which is the consequence of incorrect use, carelessness, gross negligence, uncleanness or rough treatment by the tenant or persons for whom he/she is responsible is to be paid by the tenant.
- 6.4 Damage to the inventory occurring during the rental period should be reported to DUWO within 7 days of the occurrence of the damage. If the damage is not reported by the tenant, DUWO will hold the tenant responsible for this damage.

### **Article 7 > Rent and rent payment**

- 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 tenant binds himself/herself to pay the rent in advance before the first day of the month, unless other terms of payment have been agreed upon.
- 7.3 When paying the rent the tenant will not appeal to any deduction or debt settlement, unless he/she has been legally authorized to do so.

### **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, or
  - 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, a pandemic, nuclear reactions, conflicts, war, 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. Overnight stay of more persons is not permitted, unless mentioned otherwise in the tenancy agreement, or where such overnight stay is strictly occasional.
- 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 or terrace to repair (motor) vehicles.
- 9.4 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.

- 9.5 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'.
- 9.6 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.
- 9.7 If the tenant fails to comply with the fulfilment of the obligations set out in the fifth and sixth 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.
- 9.8 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.
- 9.9 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.
- 9.10 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.
- 9.11 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.
- 9.12 The tenant is prohibited, other than in emergency situations, to enter the roof of the rented property.
- 9.13 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.
- 9.14 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.
- 9.15 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. .
- 9.16 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.
- 9.17 The tenant of a room with shared facilities will occupy this housing in person and alone. As such resident children are not allowed.

9.17 Because it is considered a nuisance and causes damage to the rented property and/or the furniture and/or the fittings, keeping pets or smoking is not permitted.

### **Article 10 > Liability**

10.1 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.

10.2 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.

10.3 The liability referred to in paragraph 10.1 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 11 > Inspection, urgent repair work**

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

11.2 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 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.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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 12 > Changes by tenant**

12.1 Changes to the accommodation that have been made by the tenant without the permission of DUWO will be undone by the tenant upon DUWO's first notification. If the tenant does not respond to this notification, the necessary work to undo the changes will be carried out by or on behalf of DUWO at the expense of the tenant.

### **Article 13 > Termination of tenancy agreement**

13.1 The tenancy agreement is concluded for a specified period on the express condition that the tenant will vacate the accommodation at the end of the mentioned period.

13.2 It is not possible to terminate the tenancy agreement prematurely by giving notice of termination.

13.3 The tenancy agreement ends on the agreed termination date at 10.00 am.

#### **Article 14 > Delivery of the accommodation**

- 14.1 At the end of the rental period the tenant will deliver the accommodation in the state of maintenance in which he/she accepted it at the commencement of the rental period.
- 14.2 Prior to or on the termination date of the tenancy agreement DUWO will inspect the accommodation and records on an inspection list which repair work has to be done on the tenant's responsibility and/or at his/her expense in order to restore the accommodation to a good condition.
- 14.3 Both DUWO and the tenant receive a copy of the inspection list.
- 14.4 After the inspection DUWO will enable the tenant to carry out the repair work stated in the inspection list within a reasonable space of time to be determined by DUWO.
- 14.5 If the tenant has failed to restore the accommodation within the fixed period of time or has not used the possibility of inspection mentioned in section 14.2, DUWO has the right, without any further notice, to carry out the repair work mentioned in the inspection report and charge the costs involved to the tenant.
- 14.6 If and insofar as it has not been agreed otherwise between both parties, the tenant will undo before the end of the tenancy period any changes made by him/her to the accommodation and/or changes falling under his/her responsibility.
- 14.7 On the date of vacation the tenant will deliver to DUWO all the keys belonging to the accommodation.
- 14.8 DUWO has the right to remove at the tenant's expense any goods that appear to be left behind by the tenant after his/her vacation of the accommodation, and dispose of such goods without having to pay any compensation to the tenant.

#### **Article 15 > Default**

- 15.1 If the tenant fails to fulfil any obligation resting upon him by virtue of the law or this agreement and, as a consequence, DUWO has to take legal and/or non-legal steps, any resulting costs to be incurred by DUWO - which are fixed for the time being at a usual percentage of the principal amount - are for the tenant's account.

From the date at which the tenant is declared in default by DUWO he/she has to pay the legal interest on the principal amount. This without prejudice of DUWO's right to charge the tenant with the administrative costs incurred by DUWO as a result of the tenant's negligence.

#### **Article 16 > Contact details and other provisions**

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 All communication from the lessor to the tenant will be done via e-mail, unless a statutory provision precludes this.
- 16.4 For further contact details and opening hours: see DUWO.nl.
- 16.5 The lessor will process the personal data of the tenant in accordance with the privacy statement on the website of the lessor.





## Huurvoorwaarden gemeubileerde woonruimte

februari 2021

**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 woning
6. Meubilering
7. Huur en huurbetaling
8. Verplichtingen verhuurder
9. Verplichtingen huurder
10. Aansprakelijkheid
11. Controle, dringende werkzaamheden
12. Veranderingen door huurder
13. Beëindiging huurovereenkomst
14. Oplevering van de woning
15. Niet nakoming/ingebrekestelling
16. Contactgegevens en overige bepalingen

**Artikel 1 > De huurvoorwaarden**

1.1 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 Bewonersvertegenwoordiging**

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

**2.3 Complex**

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

**2.4 Gehuurde**

Het gehuurde als bedoeld in artikel 1 van de huurovereenkomst.

**2.5 Gemeenschappelijke ruimten**

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

**2.6 Huurder**

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

**2.7 Huurdersorganisatie**

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

**2.8 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.

## **2.9 Huurovereenkomst**

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

## **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.

## **2.13 Overlegwet**

Wet op het overleg huurders verhuurder

## **2.14 Servicekosten**

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

## **2.15 Verhuurder**

Stichting DUWO, statutair gevestigd te Delft.

## **2.16 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.

## **2.17 Woonruimte**

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

## **2.18 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:

- 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 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.

## **Artikel 5 > Levering en aanvaarding van een onzelfstandige en 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 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.

## **Artikel 6 > Meubilering**

6.1 De verhuurde woonruimte is door DUWO gemeubileerd. Bij het tekenen van de huurovereenkomst ontvangt de huurder een inventarislijst met daarop alle inventaris die door DUWO in de verhuurde woonruimte is geplaatst.

6.2 Het is niet toegestaan de inventaris te verwijderen uit de verhuurde woonruimte of iets mee te nemen zonder schriftelijke toestemming van DUWO.

6.3 Alle reparatiewerkzaamheden die bij normaal gebruik van de inventaris door slijtage noodzakelijk zijn, zijn voor rekening van DUWO. Gedurende de verhuurperiode zal de huurder erop toezien dat de inventaris in goede staat wordt onderhouden. Alle reparatiewerkzaamheden aan de inventaris die noodzakelijk zijn als gevolg van incorrect gebruik, onachtzaamheid, ernstige nalatigheid, onreinheid of ruw handelen door de huurder of door personen waar hij/zij verantwoordelijk voor is, zijn voor rekening van de huurder.

6.4 Schade aan de inventaris die gedurende de huurperiode is ontstaan, dient binnen 7 dagen na het ontstaan van de schade aan DUWO te worden gemeld. Indien de schade niet door de huurder is gemeld, zal DUWO de huurder verantwoordelijk houden voor de schade.

## **Artikel 7 > Huur en huurbetaling**

7.1 De hoogte van de huurprijs en 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 De huurder verbindt zich ertoe om de huur vóór de eerste dag van de maand vooruit te betalen, tenzij andere betalingsvoorwaarden zijn overeengekomen.

7.3 Wanneer de huurder de huur betaalt, zal de huurder geen beroep doen op aftrek of een schuldenregeling, tenzij hij/zij wettelijk bevoegd is om dat te doen.

## **Artikel 8 > Verplichtingen verhuurder**

8.1 Verhuurder verschaft 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 de verhuurder het gebrek kende, of had behoren te kennen, of

c verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de 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 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 de Overlegwet

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/patio-doeleinden 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. Het is niet toegestaan derden te laten overnachten, tenzij hierover in de huurovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt of als een overnachting niet vaker dan incidenteel plaatsvindt.

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 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 die zich in de gemeenschappelijke gangen of trappenhuisen bevinden vormen per definitie een risico voor de (brand)veiligheid en worden dan ook, zonder tot nakoming te zijn gemaakt, direct op kosten van huurder verwijderd.

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 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.

9.7 Als huurder met de nakoming van de in het vijfde en/of zesde 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.

9.8 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.

9.9 Tot de gedragingen bedoeld in het vorige lid behoren ook, maar niet alleen, gedragingen in het gehuurde, het complex van de nabije omgeving daarvan die de sociale veiligheid van andere huurders en/of derden van geweld aandoen, zoals discriminatie, pestgedrag, (seksuele) intimidatie en ander grensoverschrijdend gedrag. Gedragingen als in dit en het vorige lid bedoeld kunnen net als andere problemen in de nakoming van de huurovereenkomst leiden tot een vordering tot ontbinding daarvan."

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 campers, caravans, boten, trailers, motoren 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 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.

9.14 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 verhuurder aangeboden energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.

9.15 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.

9.16 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.

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

9.18 In verband met overlast en aantasting van het gehuurde en/of het meubilair en/of de stoffering is het houden van huisdier(en) en roken niet toegestaan.

## **Artikel 10 > Aansprakelijkheid**

10.1 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.

10.2 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.

10.3 De onder lid 10.1 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 11 > Controle, dringende werkzaamheden**

11.1 Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

11.2 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, zo nodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden.

11.3 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.

11.4 Behoudens onvoorziene omstandigheden vinden deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaats op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en worden met achtneming van een redelijke termijn van tevoren aangekondigd.

11.5 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 12 > Veranderingen door huurder**

12.1 Veranderingen aan de woonruimte die zijn aangebracht door de huurder zonder de toestemming van DUWO dienen ongedaan te worden gemaakt door de huurder na de eerste kennisgeving van DUWO. Indien de huurder niet op deze kennisgeving reageert, zullen de noodzakelijke werkzaamheden om de veranderingen ongedaan te maken worden uitgevoerd door of namens DUWO op kosten van de huurder.

## **Artikel 13 > Beëindiging huurovereenkomst**

13.1 De huurovereenkomst wordt gesloten voor een bepaalde periode onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurder de woonruimte aan het einde van de genoemde periode zal verlaten.

13.2 Het is niet mogelijk deze huurovereenkomst voortijdig te beëindigen door opzegging.

13.3 De huurovereenkomst eindigt op de afgesproken einddatum om 10 uur.

## **Artikel 14 > Oplevering van de woning**

14.1 De huurder zal aan het einde van de huurperiode de woonruimte in dezelfde staat van onderhoud opleveren als waarin hij/zij deze bij het begin van de huurperiode heeft aanvaard.

14.2 Voorafgaand aan of op de datum van de beëindiging van de huurovereenkomst zal DUWO de woonruimte inspecteren en in een inspectierapport vastleggen welke reparatiewerkzaamheden moeten worden verricht die vallen onder de huurders verantwoordelijkheid en/of voor zijn/haar kosten zijn zodat de woonruimte in een goede staat wordt hersteld.

14.3 Zowel DUWO als de huurder ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.

14.4 Na de inspectie zal DUWO de huurder de mogelijkheid bieden de reparatiewerkzaamheden zoals vermeld in het inspectierapport binnen een door DUWO vast te stellen redelijk tijdsbestek uit te voeren.

14.5 Indien de huurder er niet in is geslaagd de woonruimte binnen de vastgestelde periode te herstellen of niet de inspectiemogelijkheid zoals vermeld in sectie 14.2 heeft gebruikt, heeft DUWO het recht, zonder verdere kennisgeving, de reparatiewerkzaamheden zoals vermeld in het inspectierapport uit te voeren en de kosten ervan door te berekenen aan de huurder.

14.6 Indien en voor zover tussen beide partijen niet anders is overeengekomen, zal de huurder alle veranderingen aan de woonruimte en/of veranderingen die onder zijn/haar verantwoordelijkheid vallen, ongedaan maken vóór het einde van de huurperiode.

14.7 De huurder overhandigt DUWO op de datum van vertrek alle sleutels die bij de woonruimte behoren.

14.8 DUWO heeft het recht de spullen die door de huurder lijken te zijn achtergelaten na zijn/haar vertrek, te verwijderen, zonder de huurder voor deze spullen een vergoeding te moeten betalen.

#### **Artikel 15 > Ingebrekestelling**

15.1 Indien de huurder de huurovereenkomst of zijn wettelijke verplichtingen niet nakomt en DUWO als gevolg daarvan juridische en/of niet-juridische stappen moet ondernemen, zullen de door DUWO gemaakte kosten, die momenteel vaststaan op basis van een gebruikelijk percentage van de hoofdsom, op de huurder worden verhaald.

Vanaf de datum waarop de huurder door DUWO in gebreke wordt gesteld, dient hij/zij de wettelijke rente te betalen bovenop de hoofdsom. DUWO heeft hierbij onverminderd het recht de huurder de administratieve kosten die door DUWO als gevolg van nalatigheid van de huurder zijn gemaakt, ten laste te leggen.

#### **Artikel 16 > Contactgegevens en overige bepalingen**

16.1 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.

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

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

16.4 Voor verdere contactgegevens en openingstijden, zie DUWO.nl.

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