

## Let op:

Het volgende document is een voorbeeld van een huurovereenkomst.

Het dient om informatie te verstrekken over de contractuele voorwaarden, ongeacht de huurprijzen, borgsom of andere kosten. Deze zijn individueel voor ieder appartement.

Voor bankgegevens en te betalen bedragen, verwijzen wij u uitsluitend naar uw eigen contract.

## Please Note

The following document is a sample rental agreement.

It serves to provide information on contractual conditions, regardless of rents, deposits or other costs.

For bank details, amounts an exact rent period, please refer exclusively to your own contract.

# HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE VOOR STUDENTEN EN PROMOVENDI

Conform het model dat op 20 maart 2017 door de Raad voor Onroerende Zaken is opgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het artikel 'Bijzondere bepalingen'. De Raad voor Onroerende Zaken wijst iedere aansprakelijkheid af voor nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de tekst van dit model.

## ONDERGETEKENDEN:

**DMI%Tenancy.property.building.landlord.name%**, statutair gevestigd te Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, kantoorhoudende aan de Boulevard Royal 26A, L-2449 Luxemburg ingeschreven in het Handelsregister van Luxemburg onder nummer B240483, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

naam: DMI%Person.knownAs%

wonende te: DMI%Tenancy.tenant.address.line1%  
DMI%Tenancy.tenant.address.postcode% DMI%Tenancy.tenant.address.line3%  
DMI%Tenancy.tenant.address.country%

e-mailadres: DMI%Tenancy.tenant.email%

huisadres: DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line1% DMI%Tenancy.property.name%  
DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.postcode%

DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line3%

contract-ID: DMI%Tenancy.tenancyId%

(indien van toepassing, zowel afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

## OVERWEGENDE DAT:

- verhuurder de onroerende zaak heeft ontwikkeld en gebouwd voor de verhuur van woonruimte aan studenten en promovendi en, omdat doorstroming in de voor studenten en promovendi bestemde woonruimte noodzakelijk is om dit doel op termijn te bereiken, verhuurder de duur van de huurovereenkomst wenst te beperken tot de duur van de opleiding dan wel de duur van de promotie;
- huurder heeft aangetoond student te zijn in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW of promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW en huurder zich bewust is van het feit dat de huurovereenkomst wordt beëindigd zodra huurder (als hij bij aanvang student was) niet meer als student kwalificeert of (als hij bij aanvang promovendus was) niet meer als promovendus kwalificeert, hetgeen betekent dat deze huurovereenkomst tijdelijk is;
- huurder bij afloop van deze huurovereenkomst geen recht heeft op vervangende woonruimte van verhuurder en/of een verhuiskostenvergoeding of enige andere vorm van schadeloosstelling door verhuurder;
- de woonruimte wordt verhuurd met stoffering en meubilair.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna het 'gehuurde' genoemd, gelegen te Utrecht binnen het studentencentrum 'DMI%Tenancy.property.building.landlord.nickName%' te:

#### Object

---

DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line1%  
DMI%Tenancy.property.name%  
DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.postcode%  
DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line3%

Als onroerende aanhorigheden behoren tot het gehuurde onder andere de gemeenschappelijke daktuin, outdoor fitness en wasruimte. De gym, lounges en studeerruimten behoren niet als onroerende aanhorigheden of anderszins tot het gehuurde en voor het gebruik daarvan is geen vergoeding in de huurprijs begrepen.

Het gehuurde wordt verhuurd met stoffering en meubilair. De staat van het gehuurde alsmede de stoffering en het meubilair op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde (of elektronisch bevestigde) proces-verbaal van oplevering.

- 1.2 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor een student in de zin van artikel 7:274d lid 2 BW of een promovendus in de zin van artikel 7:274e lid 2 BW tezamen met zijn eventuele partner, en alleen indien deze partner huurder is. Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan een student of promovendus verhuurd.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst of bij oplevering van het gehuurde een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

### Algemene bepalingen

- 2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE, vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'Algemene bepalingen'. Deze Algemene bepalingen zijn partijen bekend. Deze Algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd en aldus heeft huurder hiervan een exemplaar ontvangen. De Algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op DMI%Tenancy.start%, met dien verstande dat de ingangsdatum, bij niet-tijdige oplevering, de datum van oplevering van het gehuurde zal zijn.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door, met dien verstande dat de totale duur van de huurovereenkomst afhankelijk zal zijn van de in de considerans genoemde duur van de opleiding dan wel de duur van het promotietraject. Huurder dient verhuurder onverwijld in kennis te stellen van het feit dat hij niet langer als student of als promovendus is ingeschreven. Verhuurder zal huurder jaarlijks schriftelijk verzoeken om een kopie van het bewijs van inschrijving als student of promovendus. Tenzij huurder het initiatief neemt tot opzegging, zal verhuurder daartoe overgaan op de grond dat hij het gehuurde dringend voor eigen gebruik nodig heeft (art. 7:274 lid 1 sub c, juncto art. 7:274d of 7:274e BW) als huurder geen gevolg geeft aan het jaarlijkse schriftelijke verzoek van verhuurder om binnen drie maanden na het verzoek te overleggen een bewijs van inschrijving bij een instituut, universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW betreffende het lopende studiejaar dan wel een getuigschrift van de desbetreffende onderwijsinstelling waaruit de deelname blijkt aan een promotietraject als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
- 3.5 In afwijking van het bepaalde in artikel 18.1 van de Algemene bepalingen dient de opzegging van de huurovereenkomst te geschieden via standaard schriftelijk schrijven aan verhuurder of aan een door verhuurder aangewezen gevolmachtigde (thans: International Campus GmbH, Blumenstraße 28, 80331 München, Duitsland). Met uitzondering van de vorm en de geadresseerde van de opzegging, moet deze geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de Algemene bepalingen.
- 3.6 Zolang huurder niet over het gehuurde kan beschikken, is hij geen huur of servicekosten verschuldigd.
- 3.7 Indien het gehuurde later aan huurder wordt opgeleverd dan aanvankelijk was voorzien, is verhuurder aan huurder geen enkele vorm van schadevergoeding verschuldigd en bovendien niet verplicht huurder vervangende woonruimte aan te bieden.

### Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de maandelijkse betalingsverplichting van huurder uit:
  - **Basishuur:** de nettohuurprijs voor het gehuurde;
  - **Voorschot servicekosten nutsvoorzieningen:** de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water;
  - **Voorschot mediavergoeding:** de vergoeding in verband met internet;

- **Voorschot servicekosten algemeen:** de vergoeding voor de overige leveringen en diensten die in verband met de bewoning van het gehuurde worden verricht, waaronder onder meer: bewaking, CCTV, alarmtelefoon lift, huismeester, digitale pakketbrievenbus, schoonmaak, tuinonderhoud, vervangen lampen, ongediertebestrijding en andere kleine herstellingen in/aan de gemeenschappelijke ruimten (indien en voor zover van toepassing).
- **Vergoeding meubilair:** de vergoeding voor stoffering en meubilair in het gehuurde;
- **Gemeenschapsvergoeding:** de bijdrage voor de diensten en als gebruiker en actief lid van The FIZZ inclusief de toegang tot de fitnessruimte en de lounges en studeerruimten.

Voor alle duidelijkheid, privé-evenementen zoals maar niet beperkt tot workshops en kooklessen, zijn niet inbegrepen in de gemeenschapsvergoeding en zullen apart aan huurder in rekening worden gebracht. Als het gehuurde door twee personen wordt bewoond, is maandelijks een extra (voorschot)vergoeding verschuldigd van (i) 50% van het voorschot op de servicekosten nutsvoorzieningen en (ii) 100% van de gemeenschapsvergoeding als genoemd in dit artikel.

- 4.2 Voor de servicekosten nutsvoorzieningen, de mediavergoeding en de servicekosten algemeen betaalt huurder een voorschotbedrag en wordt jaarlijks afgerekend op basis van de werkelijke kosten.
- 4.3 De vergoeding meubilair en de gemeenschapsvergoeding zijn vaste vergoedingen waarop geen systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening wordt toegepast.
- 4.4 De maandelijks verschuldigde bedragen bedoeld in artikel 4.1, 4.2, 4.3 en 4.5 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving van het totaalbedrag op rekeningnummer

**DMI%Tenancy.property.building.landlord.ourClientBankAccount.accountNumber%** ten name van  
**DMI%Tenancy.property.building.landlord.ourClientBankAccount.bankName%** ten name van  
**DMI%Tenancy.property.building.landlord.name%**. Zie ook artikel 12.

- 4.5 Per betaalperiode van één maand zijn de volgende bedragen verschuldigd:  
 Basishuur

€ DMILOOP%  
 DMICOLL%  
 Tenancy.order.line  
 DMIITEM%  
 orderLine  
 DMIIIF%  
 (orderLine.productCategory.code ==  
 NL\_RENT\_0)  
 DMITRUE%  
 {{orderLine.itemPrice}}  
 DMILOOPBR  
 EAK%  
 %DMIIIF

Voorschot servicekosten nutsvoorzieningen

€ DMILOOP%  
 DMICOLL%  
 Tenancy.order.line  
 DMIITEM%  
 orderLine  
 DMIIIF%  
 (orderLine.productCategory.code ==  
 NL\_UTILITIE  
 S\_21)  
 DMITRUE%  
 {{orderLine.itemPrice}}  
 DMILOOPBR  
 EAK%  
 %DMIIIF

Voorschot servicekosten algemeen

€ DMILOOP%  
 DMICOLL%  
 Tenancy.order.line  
 DMIITEM%

Voorschot mediavergoeding

€

orderLine  
DMIIF%  
(orderLine.p  
roductCateg  
ory.code ==  
NL\_GENERA  
L\_0)  
DMITRUE%  
{{orderLine.  
itemPrice}}  
DMILOOPBR  
EAK%  
%DMIIF  
%DMILOOP  
DMILOOP%  
DMICOLL%  
Tenancy.ord  
er.line  
DMIITEM%  
orderLine

Vergoeding meubilair

€

DMIIF%  
(orderLine.p  
roductCateg  
ory.code ==  
NL\_MEDIA\_F  
EE\_0)  
DMITRUE%  
{{orderLine.  
itemPrice}}  
DMILOOPBR  
EAK%  
%DMIIF  
%DMILOOP  
DMILOOP%  
DMICOLL%  
Tenancy.ord  
er.line  
DMIITEM%  
orderLine  
DMIIF%

Gemeenschapsvergoeding

€

(orderLine.p  
roductCateg  
ory.code ==  
NL\_FURNIT  
URE\_RENT\_  
0)  
DMITRUE%  
{{orderLine.  
itemPrice}}  
DMILOOPBR  
EAK%  
%DMIIF  
%DMILOOP  
DMILOOP%  
DMICOLL%  
Tenancy.ord  
er.line  
DMIITEM%  
orderLine  
DMIIF%  
(orderLine.p  
roductCateg  
ory.code ==  
NL\_COMMU  
NITY)  
DMITRUE%

{{orderLine.  
 itemPrice}}  
 DMILoopBR  
 EAK%  
 %DMIIF  
 %DMILOOP  
**DMI%Tenancy.monthlyRecurring  
 TotalFee%**

**Totaal**

€

### Huurprijswijziging

- 5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het dan geldende wettelijk maximumpercentage voor een huurovereenkomst als de onderhavige. Dat wettelijke maximumpercentage kan afhankelijk zijn van de inkomenspositie van huurder. De wijziging wordt schriftelijk door verhuurder voorgesteld of aangekondigd.
- 5.2 Als geen wettelijk maximumpercentage (meer) geldt voor een huurovereenkomst als de onderhavige, wordt de huurprijs per 1 juli gewijzigd op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens (reeks 2015=100). De nieuwe huurprijs wordt dan berekend volgens de volgende formule: de nieuwe huurprijs is gelijk aan de oude huurprijs, vermenigvuldigd met: het indexcijfer van maart van het jaar waarin de wijziging plaatsvindt, gedeeld door het indexcijfer van maart van het jaar voor het jaar waarin de wijziging plaatsvindt.
- 5.3 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd ter correctie van inflatie/prijsontwikkelingen en om -voor zover dat door de overheid maatschappelijk wenselijk wordt geacht- scheefwonen tegen te gaan.

### Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

- 6.1 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

### Servicekosten

- 7.1 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de in artikel 4.1 genoemde zaken en diensten ten behoeve van huurder.

### Belastingen en andere heffingen

- 8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
  - a. de onroerendezaakbelasting en de waterschaps- of polderlasten;
  - b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de zuiveringsheffing afvalwater;
  - c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
  - d. de afvalstoffenheffing en de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

- 8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

### Beheerder

- 9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: IC NL 2 B.V.
- 9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

## Waarborgsom

- 10.1 Voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder een waarborgsom te betalen van € DMILOOP% DMICOLL% Tenancy.order.line DMIITEM% orderLine DMIIIF% (orderLine.productCategory.code == NL\_DEPOSIT) DMITRUE%{{orderLine.itemPrice}} DMILOOPBREAK% %DMIIF %DMILOOP. De waarborgsom wordt overgemaakt op het rekeningnummer dat verhuurder op dat moment opgeeft.
- 10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 10.3 Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst is huurder niet gerechtigd tot verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
- 10.4 De waarborgsom wordt in beginsel binnen veertien (14) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst aan huurder terugbetaald. Als sprake is van schade aan het gehuurde en/of als nog niet alle huur en servicekosten zijn betaald, wordt de waarborgsom na verrekening met het door huurder verschuldigde bedrag in beginsel binnen dertig (30) dagen na beëindiging van de huurovereenkomst aan huurder terugbetaald.
- 10.5 Voor de terugbetaling van de waarborgsom is huurder verplicht om bij de overdracht een geldige SEPA-rekening aan verhuurder door te geven. Indien huurder nalaat een geldige SEPA-rekening aan verhuurder door te geven, is huurder verplicht de kosten voor de terugbetaling van de waarborgsom te dragen.

## Boetebepaling

- 11.1 Als huurder tekortschiet in de nakoming van een verplichting die voortvloeit uit deze huurovereenkomst (ho), het huishoudelijk reglement (hr), of Algemene bepalingen (ab) en is opgenomen in onderstaande tabel, verbeurt huurder een direct opeisbare boete, waarvan de hoogte volgt uit onderstaande tabel. Waar het boetebedrag is gekoppeld aan de huurprijs, wordt bedoeld de maandhuurprijs die geldt bij aanvang van het tekortschieten.

artikel	betreft	boete bij constatering	extra per dag dat voortduurt	maximum boetebedrag
1.3 ho + 1.1 ab + 1.6 ab	gebruik i.s.m. bestemming	1 x huurprijs	€ 20.00	€ 3,500.00
13.1 ho	te veel bewoners	€ 500.00	€ 25.00	€ 3,500.00
14.1 ho + 12 ab	geen toegang verlenen	€ 250.00	€ 25.00	€ 1,000.00
15.1 ho	handelen i.s.m. wet-/regelgeving (niet zijnde Opiumwet)	€ 500.00	€ 25.00	€ 3,500.00
16.1 ho	geen hoofdverblijf	€ 500.00	€ 25.00	€ 2,500.00
13.3 ho + 15.1 ho	niet tijdig in-/uitschrijven BRP	€ 250.00	€ 25.00	€ 2,500.00
17.1 ho + 14.1 ab	onjuist gebruik gem. ruimten	€ 150.00	€ 25.00	€ 1,500.00
22.1 ho	te huur/ter gebruik aanbieden	2 x huurprijs	€ 25.00	€ 5,000.00
22.4 ho	huisdieren zonder toestemming	€ 500.00	€ 25.00	€ 2,500.00
9.2 + 9.3 hr	verboden internetgebruik	€ 300.00	€ 30.00	€ 4,000.00
1.3 ab	niet opvolgen aanwijzingen	€ 250.00	€ 25.00	€ 2,500.00
2.1 ab	onderverhuur/ingebruikgeving	5 x huurprijs	€ 100.00	€ 5,000.00
4.1 ab + 4.2 ab + 10.1 ab	ZAV zonder toestemming	€ 500.00	€ 25.00	€ 4,500.00
14.2 ab	verboden gedraging	€ 350.00	€ 20.00	€ 2,500.00
14.3c ab	handelen i.s.m. Opiumwet	€ 7,500.00	€ 250.00	€ 15,000.00
14.4 ab	hinder/overlast veroorzaken	€ 250.00	€ 50.00	€ 3,500.00
15.1 ab	onjuist deponeren afval	€ 50.00	€ 10.00	€ 1,000.00
15.2 ab	veroorzaken gevaar/verontreiniging	€ 250.00	€ 25.00	€ 5,000.00
19.3 ab	niet tijdig ontruimen en opleveren	€ 1,000.00	€ 50.00	€ 5,000.00

- 11.2 Als op één handeling of nalaten verschillende boetes zijn gesteld in bovenstaande tabel en/of elders in deze huurovereenkomst of in de Algemene bepalingen (waarbij bijvoorbeeld ook een contractuele verplichting tot winstafdracht geldt als een boete), verbeurt huurder niet verschillende boetes naast elkaar, maar enkel de boete die uitkomt op het hoogste bedrag. Van cumulatie van boetes kan dus geen sprake zijn.
- 11.3 De boetebepalingen laten de rechten van verhuurder om nakoming, ontbinding en schadevergoeding te vorderen onverlet. Verhuurder kan naast de boete echter slechts schadevergoeding vorderen indien en voor zover de werkelijke schade hoger is dan de boete.

## Bijzondere bepalingen

### Automatische incasso

- 12.1 Huurder geeft verhuurder hierbij toestemming om het totaal verschuldigde bedrag per periode als bedoeld in artikel 4.5 op de betreffende vervaldag en, indien enig bedrag verschuldigd blijft, nogmaals op de 15e van de maand, automatisch af te schrijven van het rekeningnummer van huurder. Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst heeft huurder daartoe een machtiging tot automatische incasso afgegeven en heeft verhuurder deze Bijlage geaccepteerd. Indien een machtiging tot automatische incasso niet zonder onnodige vertraging kan worden afgegeven vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst, dient de eerste betaling voor de eerste maand ten bedrage van EUR DMI%Tenancy.monthlyRecurringTotalFee% ten minste 14 dagen voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst door huurder te worden voldaan.

- 12.2 Huurder zorgt dat er op de data waarop automatische incasso plaatsvindt voldoende saldo op de rekening staat en dat incasso's niet zonder geldige reden worden gestorneerd. Als huurder deze verplichting niet nakomt en daardoor aan verhuurder kosten in rekening worden gebracht, komen deze kosten voor rekening van huurder. Indien het verschuldigde bedrag, om welke reden dan ook, niet van de bankrekening kan worden afgeschreven, dient huurder het totaal verschuldigde bedrag onmiddellijk aan verhuurder te voldoen door overschrijving of storting op bovengenoemd rekeningnummer, onder vermelding van het adres van het gehuurde.

### Maximaal twee personen

- 13.1 Het gebouw is ontworpen, gebouwd en ingericht voor bewoning door studenten en promovendi en de woonruimten zijn geschikt voor maximaal twee personen. Om overbevolking en overlast voor andere huurders te voorkomen, is het huurder slechts toegestaan het gehuurde alleen of samen met zijn partner (zonder kinderen) te bewonen, en alleen indien deze partner huurder is.
- 13.2 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder de volgende informatie te verstrekken: of huurder gehuwd is of een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder verstrekken. Als huurder na het sluiten van de huurovereenkomst trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat, stelt hij verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte, onder vermelding van de persoonsgegevens van de partner.

### Toegang tot het gehuurde

- 14.1 In aanvulling op het gestelde in artikel 12.1 van de Algemene bepalingen komen partijen overeen dat verhuurder, alsmede daartoe door verhuurder aangewezen personen, na legitimatie toegang hebben tot het gehuurde om te controleren of artikel 1.2 van de huurovereenkomst wordt nageleefd (onder meer op grond van de onderzoeksplicht in het kader van de Opiumwet), om controles en inspecties uit te voeren, om werkzaamheden te verrichten en dergelijke.

### Handelen of nalaten van huurder in strijd met de wetgeving

- 15.1 Elk handelen of nalaten van huurder in strijd met de geldende wetgeving vormt een toerekenbare tekortkoming van zijn kant jegens verhuurder, als dat handelen of nalaten invloed kan hebben op (de omgeving van) het gehuurde, op verhuurder en/of op omwonenden.

### Hoofdverblijf, inschrijving BRP, gebruik e-mailadres, verwerking persoonsgegevens en gebruik internet

- 16.1 Huurder dient het gehuurde onafgebroken als eigen hoofdverblijf te gebruiken, hetgeen inhoudt dat huurder ten minste 75% van het jaar in het gehuurde woont, eet en slaapt, dat hij zijn belangen behartigt en zijn bezittingen beheert vanuit het gehuurde. Het is verboden het gehuurde als pied-à-terre te gebruiken en/of onder te verhuren of aan derden in gebruik af te staan. Als verhuurder redenen heeft om aan te nemen dat huurder geen hoofdverblijf houdt in het gehuurde, werkt huurder mee aan een daarop gericht onderzoek door vragen te beantwoorden en eigen stellingen te onderbouwen.
- 16.2 Wanneer huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde tijdelijk of definitief beëindigt, dient hij verhuurder daarvan vooraf schriftelijk in kennis te stellen, behalve wanneer huurder tijdelijk elders verblijft met het oog op een (normale) vakantie.
- 16.3 Huurder dient zijn gegevens in de Gemeentelijke Basisadministratie te laten opnemen op het adres van het gehuurde en huurder kiest onherroepelijk voor domiciliekeuze op het adres van het gehuurde. Huurder draagt er zorg voor dat ook zijn partner die bij hem inwoont zijn gegevens in de Gemeentelijke Basisadministratie op het adres van het gehuurde laat opnemen. Huurder dient op eerste verzoek van verhuurder een schriftelijke verklaring uit voornoemde Basisadministratie aan verhuurder te verstrekken, waarin de op zijn adres ingeschreven personen worden genoemd.
- 16.4 Als voor bewoning van het gehuurde op grond van deze huurovereenkomst een huisvestingsvergunning vereist is, garandeert huurder dat hij voldoet aan de voorwaarden voor verkrijging daarvan en zorgt huurder dat hij tijdig over de huisvestingsvergunning beschikt.
- 16.5 Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft huurder aan verhuurder (en de eventueel door verhuurder aangewezen beheerder) toestemming om zijn persoonsgegevens en die van zijn partner (inclusief kopie paspoort met foto) in een databank op te nemen en te verwerken. **De toestemming voor de overdracht van deze gegevens kan door huurder op elk moment en zonder opgave van redenen worden ingetrokken. De intrekking kan worden gedaan aan verhuurder of een door verhuurder gemachtigde vertegenwoordiger (momenteel: International Campus GmbH, Blumenstraße 28, 80331 München, Duitsland). Een dergelijke intrekking heeft geen invloed op de rechtmatigheid van de overdracht van gegevens die plaatsvond vóór de herroeping en die was gebaseerd op de toestemming van huurder. Bovendien heeft een dergelijke intrekking geen invloed op de contractuele verplichtingen van huurder.**

- 16.6 Huurder kan via het bij ondertekening van deze huurovereenkomst opgegeven e-mailadres worden geïnformeerd over alle zaken die betrekking hebben op het gehuurde, zoals maar niet beperkt tot onderhoud, huurverhogingen en betalingsherinneringen. Huurder dient zijn e-mailberichten (inclusief e-mails die in de spambox terecht zijn gekomen) regelmatig te controleren, te openen en te lezen, en waar nodig actie te ondernemen. In het geval van een verandering van zijn e-mailadres zal huurder verhuurder en de beheerder onmiddellijk op de hoogte brengen van deze verandering (momenteel op: [contact@the-fizz.com](mailto:contact@the-fizz.com)) en het nieuwe e-mailadres aan hen doorgeven. Zolang niet schriftelijk een nieuw e-mailadres is doorgegeven, mag verhuurder het bij ondertekening opgegeven e-mailadres beschouwen als adres waarop huurder bereikbaar is.
- 16.7 Voor de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten heeft verhuurder een sleutelloos toegangssysteem "iLOQ" geïnstalleerd, geleverd door [iLOQ Inc.].  
**Huurder stemt ermee in dat verhuurder de volgende gegevens doorgeeft aan de aanbieder van het sleutelloze toegangssysteem voor het instellen en onderhouden van de sleutelloze toegang tot de gemeenschappelijke ruimten voor de huurder: (a) voornaam, achternaam, (b) straatadres, postcode, appartementnummer, (c) telefoon/gsm-nummer en (d) taal (voor het SMS-bericht van de aanbieder van de sleutelloze toegang om de toegang in te stellen). De toestemming voor de overdracht van deze gegevens kan door huurder op elk moment en zonder opgaaf van redenen worden ingetrokken. De intrekking kan worden gedaan aan verhuurder of een door verhuurder gemachtigde vertegenwoordiger (momenteel: International Campus GmbH, Blumenstraße 28, 80331 München, Duitsland). Een dergelijke intrekking heeft geen invloed op de rechtmatigheid van de overdracht van gegevens die plaatsvond vóór de herroeping en die was gebaseerd op de toestemming van huurder. Bovendien heeft een dergelijke intrekking geen invloed op de contractuele verplichtingen van huurder.**
- 16.8 Voor de digitale pakkservice heeft verhuurder een digitale pakketbox "Bringme Box" geïnstalleerd, geleverd door Bringme (Ertzberg cvba).  
**Huurder gaat ermee akkoord dat verhuurder de volgende gegevens doorgeeft aan de aanbieder van de digitale pakketbox met het oog op het instellen en onderhouden van de sleutelloze toegang tot de gemeenschappelijke ruimten voor huurder: (a) voornaam, achternaam en (b) e-mailadres. De toestemming voor de overdracht van deze gegevens kan door huurder op elk moment en zonder opgaaf van redenen worden ingetrokken. De intrekking kan worden gedaan aan verhuurder of een door verhuurder gemachtigde vertegenwoordiger (momenteel: International Campus GmbH, Blumenstraße 28, 80331 München, Duitsland). Een dergelijke intrekking heeft geen invloed op de rechtmatigheid van de overdracht van gegevens die plaatsvond vóór de intrekking en die was gebaseerd op de toestemming van huurder. Bovendien heeft een dergelijke intrekking geen invloed op de contractuele verplichtingen van huurder.**
- 16.9 Om van internet te kunnen worden voorzien, moet huurder de gebruiksvoorwaarden accepteren van de internetprovider. Partijen komen overeen dat verhuurder geen telecommunicatiediensten levert in de zin van de Telecommunicatiewet. De verhuurder verzorgt alleen de levering van deze diensten door de internetprovider.

### Gemeenschappelijke ruimten

- 17.1 De gemeenschappelijke ruimten die deel uitmaken van de accommodatie zijn bestemd voor medegebruik door huurders. Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. Het is verboden de bestemming van de gemeenschappelijke voorzieningen en de door verhuurder beheerde ruimten of openbare ruimten in de omgeving van het gehuurde te wijzigen.
- 17.2 Indien verhuurder in de gemeenschappelijke ruimten zaken aantreft, wordt de rechthebbende geacht onvoorwaardelijk afstand te hebben gedaan van deze zaken. Verhuurder is zonder nadere aankondiging gerechtigd die zaken te verwijderen en de daarvoor gemaakte kosten op huurder te verhalen. Verhuurder is niet verplicht de verwijderde zaken op te slaan, doch kan, indien zij worden opgeslagen, de kosten daarvan op huurder verhalen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor eventuele schade/verlies die huurder hierdoor lijdt. Huurder vrijwaart verhuurder hierbij van aanspraken van derden.
- 17.3 Huurder heeft er geen bezwaar tegen dat verhuurder beeld- en geluidsopnamen maakt in de gemeenschappelijke ruimten indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering van verhuurder, dan wel om andere zwaarwegende redenen van verhuurder.

### Vertrek

- 18.1 Bij beëindiging van de huurovereenkomst deelt huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres mee, schrijft zich uit bij de Gemeentelijke Basisadministratie en beëindigt een eventuele parkeervergunning gekoppeld aan het oude adres. De boetebepaling van artikel 11.1 sub c is van toepassing indien huurder niet aan bovenstaande verplichtingen voldoet.
- 18.2 Ter vaststelling van eventueel uit te voeren werkzaamheden en/of de staat van het gehuurde en/of het meubilair zal huurder verhuurder in staat stellen het gehuurde en het meubilair tenminste 15 dagen voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren.
- 18.3 Tenzij partijen anders overeenkomen, worden de eindinspectie en oplevering van het gehuurde gepland op de laatste werkdag voor de einddatum van deze huurovereenkomst.

**Overdracht van rechten en verplichtingen**

- 19.1 Huurder stemt er bij voorbaat mee in dat verhuurder zijn rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst aan een ander overdraagt.

**Verzekering**

- 20.1 Huurder is verplicht een toereikende aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en in stand te houden.

**Huishoudelijk reglement**

- 21.1 Huurder verklaart zich hierbij akkoord met het bij deze huurovereenkomst gevoegde huishoudelijk reglement van verhuurder.

SAMPLE

**Overige aanvullingen/afwijkingen Algemene bepalingen**

- 22.1 In aanvulling op artikel 2 van de Algemene bepalingen, mag huurder het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk op internet of anderszins te huur of ter gebruik aanbieden.
- 22.2 Artikel 5 en artikel 11.5 van de Algemene bepalingen blijven buiten toepassing. Voor wijzigingen en voorzieningen door verhuurder geldt de wettelijke regeling. Huurder moet er rekening mee houden dat er af en toe werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, zodat overlast van werkzaamheden niet direct een gebrek oplevert.
- 22.3 Artikel 13.6 van de Algemene bepalingen blijft buiten toepassing. Het wettelijk vermoeden van artikel 7:218 BW geldt onverkort.
- 22.4 In aanvulling op artikel 14.3 sub a van de Algemene bepalingen, houdt huurder in het gehuurde geen huisdieren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Alleen voor het houden van een hulphond is geen toestemming nodig. Huurder brengt verhuurder wel op voorhand schriftelijk op de hoogte van het feit dat hij een hulphond zal houden.
- 22.5 In aanvulling op artikel 14.4 van de Algemene bepalingen, komen partijen overeen dat huurder volledig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor het gedrag van huisgenoten, huisdieren en derden die hij tot (de directe omgeving van) het gehuurde toelaat. Als een gedraging van een huisgenoot, huisdier of toegelaten derde een tekortkoming onder deze huurovereenkomst zou opleveren als deze door huurder zelf was verricht, wordt deze gedraging als tekortkoming door huurder aangemerkt.
- 22.6 Artikel 25.2 van de Algemene bepalingen blijft buiten toepassing. Voor (buiten)gerechtelijke kosten geldt de wettelijke regeling.

**Toepasselijk recht en forumkeuze**

- 23.1 Deze huurovereenkomst en alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien worden beheerst door Nederlands recht.
- 23.2 Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze huurovereenkomst en de uitvoering daarvan, dan wel van de overeenkomsten of van de uitvoering daarvan, die daaruit mochten voortvloeien, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in de stad Utrecht.

**Nietigheid**

- 23.1 Indien enige bepaling in deze huurovereenkomst een inbreuk op de erfpachtbepalingen oplevert, zullen partijen zich in redelijkheid inspannen om een vervangende bepaling overeen te komen die rechtsgeldig, geldig en afdwingbaar is om het wezenlijke doel van de betreffende bepaling zo veel mogelijk te bereiken.

\_\_\_\_\_  
Plaats en datum

\_\_\_\_\_  
Plaats en datum

**X**  
\_\_\_\_\_  
Huurder

\_\_\_\_\_  
Verhuurder

**Bijlagen: \*)**

- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen op het moment van oplevering)
- kopie Energielabel/Energie-Index (kan bij de oplevering worden toegevoegd)
- Algemene bepalingen
- Machtiging tot automatische incasso
- Doorlopende SEPA-opdracht
- Huishoudelijk reglement
- Informatieblad

## SEPA-incassomachtiging voor terugkerende betalingen/SEPA-basissysteem inzake automatische afschrijving

Naam en adres crediteur  <b>IC Utrecht S.à r.l</b> <b>26A boulevard Royal</b> <b>L-2449 Luxembourg</b> <b>Grand Duchy of Luxembourg</b>	
Locatie THE FIZZ Utrecht, DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line1% DMI%Tenancy.property.name% DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.postcode% DMI%Tenancy.property.managingAgent.address.line3%	Appartementnummer DMI%Tenancy.property.name%
CI/crediteur-ID DMILOOP% DMICOLL% Tenancy.property.building.landlord.ourClientBankAccount.gatewayParameter DMIITEM% systemVariable DMIIF% (systemVariable.name == buildingReference) DMITRUE%{{systemVariable.value}} DMILOOPBREAK% %DMIIF %DMILOOP	Referentie machtiging DMI%Tenancy.tenancyId%
Huurder volgens huurovereenkomst DMI%Tenancy.tenant.knownAs%	Datum eerste automatische incasso DMI%Tenancy.start%
Bedrag zoals vermeld in de huurovereenkomst(en) en in de tarievenlijst. Dit SEPA-formulier is geldig voor alle bestaande huurovereenkomsten.	

Door ondertekening van dit machtigingsformulier machtigt u **IC Utrecht S.à r.l.** om instructies te sturen naar uw bank om uw rekening te debiteren in overeenstemming met de instructie van International Campus GmbH. Als onderdeel van uw rechten hebt u recht op terugbetaling van uw bank onder de voorwaarden van uw overeenkomst met uw bank. De terugbetaling moet worden gevorderd binnen 8 weken na de datum waarop uw rekening werd gedebiteerd.

Naam crediteur <b>IC Utrecht S.à r.l</b>  <b>26A boulevard Royal</b> <b>L-2449 Luxembourg</b> <b>Grand Duchy of Luxembourg</b>	
Naam debiteur DMI%Tenancy.tenant.knownAs%	
Straatnaam en huisnummer, postcode en woonplaats DMI%Tenancy.tenant.address.line1%, DMI%Tenancy.tenant.address.postcode% DMI%Tenancy.tenant.address.line3%	
Naam bank DMI%Tenancy.tenant.ourClientBankAccount.bankName%	
BIC/Swift BIC	IBAN-rekeningnummer

DMI%Tenancy.tenant.ourClientBankAccount.specialInstruc tions%	DMI%Tenancy.tenant.ourClientBankAccount.accountNumb er%
Locatie, datum	Handtekening betaler  <b>X</b>

SAMPLE

## ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HUUR EN VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Conform het model dat op 20 maart 2017 door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is opgesteld. Deze voorwaarden zijn op 12 april 2017 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21. De Raad voor Onroerende Zaken wijst iedere aansprakelijkheid af voor nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de tekst van dit model.

### Gebruik

- 1.1 Huurder zal het gehuurde – gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst – daadwerkelijk, geheel, voortdurend, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c). Huurder is gehouden tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
- 1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
- 1.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
- 1.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berg ruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.

### Onderhuur

- 2.1 Huurder is – zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder – niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

### Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

- 3.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
- 3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.
- 3.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

### Veranderingen en toevoegingen door huurder

- 4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

- 4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of 2/9 toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin) aan te (laten) brengen of te hebben.
- 4.3 Veranderingen of toevoegingen zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt, tenzij huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.
- 4.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
  - de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
  - deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
  - deze het woongenot niet verhogen;
  - door het aanbrengen van de veranderingen of toevoegingen de energie-index van het gehuurde aantoonbaar verslechtert;
  - wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.
- 4.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
  - van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
  - de verhuurbaarheid van naastliggende woningen aantasten;
  - een goed woningbeheer bemoeilijken;
  - overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
  - leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder ten aanzien van het gehuurde;
  - redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
  - de aard van het gehuurde wijzigen;
  - in strijd zijn met splitsingsakte(n) of huishoudelijke reglement(en) die op het gehuurde betrekking hebben, dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 4.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 4.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of toevoegingen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering of toevoeging zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van deze bepaling gestelde.
- 4.8 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van de veranderingen of toevoegingen voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen of toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.
- 4.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of toevoegingen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen.
- 4.10 De niet-behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurovereenkomst voor verwijdering daarvan zal zorg dragen.
- 4.11 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 4.12 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

- 4.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
- 4.14 Als door huurder aangebrachte zaken tijdelijk moeten worden verwijderd in verband met onderhouds- of herstelwerkzaamheden aan het gehuurde of aan het gebouw of gebouwencomplex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zijn de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder, ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming had verleend.

#### **Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder**

- 5.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 5.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
  - de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
  - verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de huurdersorganisatie heeft overlegd.
- 5.3 Indien verhuurder volgens artikel 5.1 of 5.2 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is verhuurder tevens gerechtigd huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen op de voet van artikel 7:252 en/of artikel 7:255 BW.
- 5.4 Verhuurder is niet gerechtigd om aan huurder een voorstel tot wijziging van de huurprijs te doen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
- 5.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in de artikelen 5.1 en 5.2 is het gestelde in artikel 11.5 van toepassing.

#### **Lift**

- 6.1 Indien tot het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
- 6.2 Verhuurder zal zorg dragen voor het afsluiten van een serviceabonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

#### **Centrale verwarming en warmwaterinstallatie**

- 7.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen 'als een goed huurder'.
- 7.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de in artikel 7.1 bedoelde installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
- 7.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding. In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het – met het oog op bevroeringsgevaar voor genoemde installaties – huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.

#### **Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting**

- 8.1 Indien het gehuurde is, wordt of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor internet en/of voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's is het huurder niet geoorloofd een eigen systeem en/of eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
- 8.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt(en) op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting of internetvoorziening mag worden gebruikt voor de aansluiting van apparatuur. Voor deze aansluiting(en) dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren. Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

#### **Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen**

- 9.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur reeds aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze voor eigen rekening met medeweten van

verhuurder aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

- 9.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
- 9.3 Het gestelde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

### Zonwering

- 10.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
- 10.2 Het gestelde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.

### Onderhoud

- 11.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 7:240 BW) en deze huurovereenkomst verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde, waaronder in ieder geval de kleine herstellingen die genoemd worden in het Besluit kleine herstellingen, en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
- 11.2 Het gestelde in artikel 11.1 laat onverlet de verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen als bedoeld in artikel 4.
- 11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde als bedoeld in artikel 7 van de huurovereenkomst is opgenomen.
- 11.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
- 11.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met huurder plegen.
- 11.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing voor eigen rekening uit te voeren of te doen uitvoeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

### Toegang

- 12.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder en op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in de artikelen 5 en 11 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- 12.2 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur'- of 'te koop'-borden of -biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen) gedogen.

### Schade en aansprakelijkheid

- 13.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 13.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
- 13.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de artikelen 13.1 en
- 13.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

- 13.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen.
- 13.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 13.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
- 13.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van – en tot het in stand houden van – een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

### Bescherming woonklimaat

- 14.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd, er geen roerende zaken in, op of aan worden geplaatst en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- 14.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
  - een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
  - de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt.
- Het gestelde in artikelen 4.1 tot en met 4.14 is van overeenkomstige toepassing.
- 14.3 Het is huurder niet toegestaan:
- in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken;
  - verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluuchtingskanalen te gebruiken;
  - in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder evenmin toegestaan om in het gehuurde, in de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan dan wel in de directe omgeving van het gehuurde qat, soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken, te laten gebruiken of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarstelling en overlast (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.) voor de omgeving. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.
- 14.4 Huurder zal bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal ervoor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden of dieren dit evenmin doen.
- 14.5 De artikelen 14.1 tot en met 14.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 14.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

### Milieu

- 15.1 Huurder zal de richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet-nakoming of niet-volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.
- 15.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

### Huurprijswijziging

16. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
  - vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
  - wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
  - zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd;
  - zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
  - geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

### Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 17.1 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.
- 17.2 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorgdraagt voor de levering van gas, water en elektriciteit.
- 17.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zal zorg dragen voor de levering van gas, water en elektriciteit ten behoeve van het gehuurde en zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde een individuele meter bevindt, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Indien op de levering van warmte in de zin van artikel 1 sub g van de Warmtewet, de Warmtewet van toepassing is, geldt dat die vergoeding nooit meer mag bedragen dan de maximumprijs in de zin van die wet. In dat geval verplicht huurder zich op eerste verzoek over te gaan tot ondertekening van een leveringsovereenkomst met verhuurder als bedoeld in die wet. Indien zich in het woonruimtegedeelte van het gehuurde geen individuele meter bevindt, stelt verhuurder de door huurder verschuldigde vergoeding vast.
- 17.4 Bovenop de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten verbonden aan het leveren van internet, beeld-, geluid- en andere signalen, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de leveranciers van deze diensten in rekening worden gebracht.
- 17.5 Huurder dient zelf voor eigen rekening en risico de overeenkomsten tot levering met de in artikel 17.4 bedoelde betrokken bedrijven af te sluiten, tenzij partijen zijn overeengekomen dat verhuurder zorg draagt voor de levering van internet, beeld-, geluid- en andere signalen. In dat laatste geval stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast.
- 17.6 Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder (ook) zal zorg dragen voor de levering van (andere) zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding tevens vast.
- 17.7 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
- 17.8 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een overzicht waaruit huurder zijn aandeel in die kosten zelfstandig kan vaststellen. De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.
- 17.9 Na het einde van de huur wordt, over de periode waarop dit nog niet was geschied, opnieuw een overzicht opgesteld. Verstrekking van dit overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 6 maanden na afloop van het jaar waarop de kosten betrekking hebben.
- 17.10 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

- 17.11 Verhuurder biedt huurder desgewenst, gedurende een maand na verstrekking van het overzicht, de gelegenheid tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
- 17.12 Verhuurder heeft het recht de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
- 17.13 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 17.12 en voorts in de in artikel 7:261 lid 1 BW bedoelde gevallen.
- 17.14 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de levering van de overige zaken en diensten die verband houden met de bewoning van het gehuurde en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op een levering die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
- 17.15 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

#### **Beëindiging door opzegging**

- 18.1 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief en tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag (doorgaans de eerste dag van een kalendermaand) en met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is voor een opzegging door huurder gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden en met inachtneming van artikel 7:271 lid 5 BW.
- 18.2 Een huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde termijn, die korter is dan of gelijk is aan twee jaren (in het geval van zelfstandige woonruimte), respectievelijk vijf jaren (in het geval van onzelfstandige woonruimte), eindigt niet door opzegging maar door mededeling, die dient te geschieden per aangetekende brief, inhoudende dat de huurovereenkomst eindigt op de in de huurovereenkomst genoemde bepaalde termijn. Deze mededeling dient door verhuurder te zijn gedaan niet later dan één maand voor het verstrijken van de in de huurovereenkomst bepaalde termijn en niet eerder dan drie maanden voor het verstrijken van die termijn.

#### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

- 19.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.
- 19.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, wordt huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.
- 19.3 Huurder dient het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst of het einde van het gebruik van het gehuurde leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.
- 19.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet-behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten. Voor niet-verwijderde zaken die zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- 19.5 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder te verwijderen, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die

zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

- 19.6 Het in artikel 19.5 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits de opvolgende huurder deze overdracht schriftelijk aan verhuurder heeft kenbaar gemaakt.
- 19.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde zijn vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal geschieden.
- 19.8 Indien huurder of verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld door middel van een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het rapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal onverwijld een exemplaar van dit rapport aan de nalatige partij ter hand stellen.
- 19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is huurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.
- 19.10 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, gelijk aan de laatst geldende huurprijs, de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

#### **Betalingen**

- 20.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 BW – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
- 20.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

#### **Waarborgsom**

- 21.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom, ter grootte van het in artikel 10 van de huurovereenkomst genoemde bedrag, storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.
- 21.2 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom werd aangesproken.
- 21.3 Indien en voor zover de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven rekeningnummer.

#### **Hoofdelijkheid, medehuur, curatele en bewind**

- 22.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
- 22.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.
- 22.3 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 22.4 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
- 22.5 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt

gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.

### **Niet-tijdige beschikbaarheid**

- 23.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.
- 23.2 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de beoogde ingangsdatum, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs, geen vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter en geen vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
- 23.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten. Onder een toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
- 23.4 Indien verhuurder het gehuurde niet binnen tien werkdagen na de beoogde ingangsdatum ter beschikking kan stellen, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief.

### **Appartementsrechten**

- 24.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie.
- 24.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
- 24.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 24.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

### **Kosten, verzuim**

- 25.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 25.2 In alle gevallen waarin (ver)huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (ver)huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (ver)huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (ver)huurder te betalen proceskosten – aan (ver)huurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

### **Persoonsgegevens**

- 26.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of andere gezinsleden en/of curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, aanvragen en verstrekken van huurtoeslag, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, e-mailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaathuurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en e-mailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
- 26.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Huurder zal – indien die er zijn – diens echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

### **Domicilie**

- 27.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.
- 27.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

- 27.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

**Verzoeken**

28. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop schriftelijk heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

**Klachten**

29. Huurder zal klachten e wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

**Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid**

30. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de Algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

SAMPLE

## Huishoudelijk reglement

Het samenleven in THE FIZZ vergt van de bewoners bijzondere onderlinge consideratie. Vermijd het medebewoners te hinderen of storen. Huurder (zoals omschreven in de huurovereenkomst) verplicht zich de rust in het gebouw te bewaren en rekening te houden met de andere bewoners. Wederzijdse consideratie, de bereidheid conflicten gezamenlijk te beheersen en verdraagzaamheid zijn onontbeerlijke voorwaarden voor het samenleven in THE FIZZ.

### 1. Wonen in THE FIZZ

- 1.1 Personen mogen pas in het gebouw wonen nadat een geldige huurovereenkomst is gesloten. Hetzelfde geldt voor het gebruik van alle gemeenschappelijke ruimten en het gebruik van de ondergrondse parkeerruimte. Vrienden en bekenden zijn welkom voor een bezoek. Indien een vriend of kennis komt overnachten, dient huurder dit vooraf te melden bij de beheerder.
- 1.2 Verhuurder of de door hem aangewezen vertegenwoordiger kan het terrein van verhuurder betreden na voorafgaande afspraak of gepubliceerde aankondiging. In geval van dreigend gevaar is toegang te allen tijde toegestaan en moet worden toegestaan.

### 2. Gebruik woonruimte verhuurder

De aan huurder voor gebruik toevertrouwde ruimten van verhuurder moeten met zorg worden behandeld en tegen beschadiging worden beschermd. In dit verband gelden onder andere de volgende regels:

- 2.1 Zonder toestemming van verhuurder mag in de ruimten van verhuurder geen meubilair worden verwijderd of aangebracht. Indien de eigenaar toestemming heeft gegeven tot het plaatsen van eigen meubilair of andere inrichtingselementen van huurder, dienen al deze zaken uiterlijk na afloop van de huurtermijn uit het gebouw te zijn verwijderd. Indien huurder deze verantwoordelijkheid niet nakomt, zal de eigenaar deze zaken op kosten van huurder verwijderen.
- 2.2 Huurder dient de beheerder onmiddellijk in kennis te stellen van noodzakelijke reparaties en gebreken.
- 2.3 Technische apparatuur in de ruimten van verhuurder dient te worden gebruikt overeenkomstig de bedieningsvoorschriften die bij de betrekking van het gehuurde zijn uitgereikt.
- 2.4 Schade aan meubilair in ruimten dient onmiddellijk aan de beheerder te worden gemeld.
- 2.5 Het aanbrengen van niet door het gebouw uitgegeven slotcilinders is verboden.
- 2.6 Het is huurder verboden borden, foto's en stickers, spandoeken, etiketten, enz. aan te brengen op de muren/plafonds van het gehele gebouw, met uitzondering van de muren van het appartement.
- 2.7 Vloeren, ramen, deuren en meubilair van medeverhuurder mogen alleen worden gereinigd met commerciële reinigingsmiddelen die daarvoor geschikt zijn. Natuurlijk hout moet regelmatig worden behandeld met de juiste poetsmiddelen. Reinigings- en onderhoudsvoorschriften dienen in acht te worden genomen.
- 2.8 Er mogen geen voorwerpen/voedselresten in het toilet of andere afvoeren gegooid worden die verstoppingen kunnen veroorzaken. Afvoersifons dienen op kosten van huurder in bruikbare staat te worden gehouden.
- 2.9 Het gebruik van bijtende pijpreinigers is verboden vanwege acuut gevaar voor afvoerleidingen.
- 2.10 Tijdens storm of afwezigheid dienen deuren en ramen goed gesloten te zijn.
- 2.11 Huurder dient bij constatering van ongedierte in de ruimten van verhuurder dit onmiddellijk bij de beheerder te melden. Uitstel of het niet indienen van de melding heeft tot gevolg dat de eventuele aanspraken van huurder jegens verhuurder vervallen.
- 2.12 Het installeren en gebruiken van extra huishoudelijke apparaten zoals kookplaten, wasmachines, vaatwasmachines, elektrische wasdrogers, koelkasten en elektrische kachels van welke aard dan ook is verboden.
- 2.13 Kleding, pakken en dergelijke mogen niet voor of uit de ramen worden gehangen. Vloeistoffen, afval en dergelijke mogen niet vanuit ramen of het balkon op de binnenplaats, het erf, op het dak of in de dakgoten worden geledigd en/of gegooid.
- 2.14 Het balkon mag uitsluitend op de normale wijze worden gebruikt. Het opslaan van afval, rommel e.d. en het gebruik als opslagplaats is niet toegestaan.
- 2.15 Barbecuen is niet toegestaan op het balkon.
- 2.16 Tapijten, bedovertrekken, overtrekken, gestoffeerde meubelen en dergelijke mogen niet in het trappenhuis, in ramen of op het balkon worden gereinigd.
- 2.17 Constructieve wijzigingen aan de kamer, het gebouw of de inrichting zijn niet toegestaan, ook niet als deze van geringe aard zijn.
- 2.18 Het vervangen van gloeilampen en tl-buizen is voor rekening van huurder. Bij verhuizing dienen alle lampen en tl-buizen in hetzelfde wattage en in bruikbare staat te worden ingeleverd.
- 2.19 Er dient zuinig te worden omgegaan met het verbruik van water, elektriciteit, warm water en ruimteverwarming. Bij langdurige afwezigheid dient huurder de verwarming lager te zetten en de ramen gesloten te houden.
- 2.20 Huurder dient zorg te dragen voor voldoende ventilatie. Bij warm weer kan dit op passende wijze worden bereikt door meerdere malen per dag een volledige verversing van de lucht te laten plaatsvinden. Het voortdurend kantelen van de raamvleugel veroorzaakt een aanzienlijk energieverlies, hetgeen vermeden dient te worden.

### 3. Gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen in THE FIZZ

Gemeenschappelijk toegankelijke gebouwvoorzieningen dienen bij gebruik met zorg te worden behandeld en beschadiging dient te worden voorkomen. Huurder is derhalve verplicht het volgende in acht te nemen:

- 3.1 Huurder dient onnodig verbruik van water en elektriciteit in de gemeenschappelijk gebruikte ruimten van het gebouw te voorkomen. Tevens dient huurder ongeoorloofd gebruik van voorzieningen in het gebouw te voorkomen.
- 3.2 Gemeenschappelijke ruimten dienen onmiddellijk na gebruik te worden schoongemaakt. Dit geldt ook voor technische apparatuur die in de gemeenschappelijk gebruikte ruimten is aangebracht. Koelkasten moeten periodiek worden schoongemaakt en ontdooid. Fornuizen (inclusief ovens), wasmachines en drogers in de centrale wasmachineruimte moeten direct na gebruik worden schoongemaakt (gemorst wasmiddel opvegen!).
- 3.3 Veegsel en vuilnis mogen alleen in de daarvoor bestemde vuilnisbakken of afvalgoot gelegegd worden. De officiële voorschriften met betrekking tot afvalscheiding (organisch afval, restafval, prullenbakken, enz.) moeten in dit verband in acht worden genomen. Grofvuil of licht ontvlambaar afval moet op een andere manier worden afgevoerd.
- 3.4 Huurder is aansprakelijk voor alle door hemzelf veroorzaakte schade in alle voor het publiek toegankelijke ruimten van het gebouw.
- 3.5 De beheerder zal de respectievelijke kamernummers op de brievenbussen in het gebouw aanbrengen. Omwille van gegevensbescherming en om de uniforme uitstraling van THE FIZZ te behouden, is het niet toegestaan naamkaartjes aan te brengen.
- 3.6 Het plaatsen van buitenantennes en satellietinstallaties is niet toegestaan.
- 3.7 Bouwkundige en technische aanpassingen, alsmede werkzaamheden die van invloed zijn op veiligheids- en nutsvoorzieningen (o.a. sluitsystemen, gas-, water- en sanitaire ruimten, elektriciteitsnetwerk) zijn niet toegestaan. Alle elektrische apparaten die door huurder worden gebruikt, moeten voorzien zijn van de CE-conformiteitsmarkering van de EU.
- 3.8 Gemeenschappelijke ruimten en studieruimten mogen alleen na voorafgaand overleg met de beheerders worden gebruikt voor feesten en partijen. Gangen op de verdieping en vluchtwegen mogen niet worden gebruikt voor feesten en partijen.

#### **4. Consideratie en nachtelijke stilte**

- 4.1 Bewoners van studentenhuys THE FIZZ moeten de mogelijkheid hebben om ongestoord te studeren en hun academische werk te doen. Het samenleven in THE FIZZ maakt het noodzakelijk om speciale consideratie te betrachten. Het storen van andere bewoners is verboden. Lawaai zoals harde muziek, dichtslaande deuren, enz. moet vermeden worden. Televisies en radio's moeten op een laag volume worden gebruikt. Schoenen die harde voetstappen veroorzaken, bijv. klompen, moeten met grote voorzichtigheid worden gebruikt.
- 4.2 Van 22.00 tot 07.00 uur moet in de woonruimte stilte in acht worden genomen.
- 4.3 Van 22.00 tot 07.00 uur is het stil in de gemeenschappelijke ruimten. Aangewezen gemeenschappelijke ruimten mogen tussen 22.00 uur en 00.00 uur nog steeds gebruikt worden met een laag geluidsniveau, zolang andere bewoners niet worden gestoord. De beheerder zal huurder informeren over welke gemeenschappelijke ruimten onder deze vrijstelling vallen.

#### **5. Brandpreventie**

- 5.1 Brandveiligheid in het gebouw is een belangrijke vereiste. Huurder is verplicht zich na het betrekken van het gebouw op de hoogte te stellen van brandveiligheidsmaatregelen, nooduitgangen en alarmmogelijkheden en zich zodanig te gedragen dat brand wordt voorkomen.
- 5.2 Brandveiligheidsvoorzieningen mogen niet worden beschadigd of in hun werking worden beperkt.
- 5.3 Misbruik van brandblussers is verboden.
- 5.4 Fietsen, kindervagens, scooters, bierkratten en andere zaken mogen niet in de gangen, trappenhuizen of op de voorpleinen van het appartement worden geplaatst.

#### **6. Voertuigen/auto's/motoren/parkeerplaatsen**

- 6.1 Fietsen mogen niet in woonruimten, gangen of trappenhuizen worden gestald. Fietsen moeten worden gestald in de daarvoor bestemde ruimte/parkeerplaats.
- 6.2 Motoren, scooters, bromfietsen en auto's moeten worden gestald in gehuurde parkeervakken of in een garage.
- 6.3 In verband met de verkeers- en brandveiligheid moet de toegang tot parkeerterreinen en toegangen die door brandweervoertuigen worden gebruikt, worden vrijgehouden.
- 6.4 Verhuurder is verantwoordelijk voor het sneeuw- en ijsvrij houden van parkeerplaatsen, toegangen tot gebouwen en trottoirs.
- 6.5 Verhuurder neemt geen enkele garantie op zich voor de veiligheid van voertuigen.

#### **7. Veiligheid**

- 7.1 Uit veiligheidsoverwegingen dienen de deur van het gebouw en de deur van de verdieping/deur van het appartement en alle toegangsmiddelen tot het gehele object te allen tijde gesloten te blijven.
- 7.2 Toegangskaarten voor de deuren moeten op een veilige plaats worden bewaard. In geval van verlies moet de beheerder onmiddellijk op de hoogte worden gebracht.

#### **8. Rookverbod**

- 8.1 Op het gehele terrein, d.w.z. in het appartement en de gemeenschappelijke ruimten, is roken ten strengste verboden. Roken is alleen toegestaan in daarvoor bestemde rookruimten buiten.

## 9. Verplichtingen huurder inzake internetgebruik

- 9.1 Tijdens het gebruik van het internet is huurder verantwoordelijk voor de verzonden gegevens, de gebruikte diensten en alle legale transacties die tijdens het gebruik van het internet gemaakt worden.
- 9.2 Huurder is verplicht zich bij het gebruik van de internettoegang te houden aan het toepasselijke recht, zich te onthouden van het schenden van de rechten van derden en de beginselen van de bescherming van minderjarigen. In het bijzonder is het de huurder **verboden de volgende handelingen** te verrichten:
- het ophalen of verspreiden van onzedelijke of onwettige inhoud,
  - de onwettige reproductie, verspreiding of beschikbaarstelling aan het publiek van auteursrechtelijk, merkenrechtelijk, persoonlijk of anderszins wettelijk beschermde inhoud, goederen en producten; dit geldt in het bijzonder voor deelname aan diensten voor het uitwisselen van bestanden of andere middelen voor de uitwisseling van gegevens,
  - het plaatsen, verspreiden, aanbieden en promoten van pornografische inhoud, diensten en/of producten die in strijd zijn met de wetgeving inzake de bescherming van minderjarigen, de wetgeving inzake gegevensbescherming en/of andere wetgeving en/of frauduleuze inhoud, diensten en/of producten,
  - het publiceren of ter beschikking stellen van inhoud die andere deelnemers of derden beledigt of belastert, en/of
  - het verzenden van massaberichten (spam) en/of ontoelaatbare reclame.
- 9.3 Bij het hosten van eigen inhoud op het internet en bij communicatie met andere gebruikers zijn ook de volgende handelingen **verboden**:
- het verzenden van bovengemiddelde hoeveelheden gegevens,
  - elke activiteit die de goede werking van de internettoegang verstoort en onevenredig gebruik maakt van de systemen,
  - het aansluiten of gebruiken van andere routers dan die welke ter beschikking zijn gesteld (de instructies voor het aansluiten van de routers moeten in acht worden genomen),
  - de verspreiding van virussen, Trojaanse paarden en andere schadelijke bestanden, en/of
  - de verspreiding van obscene of lasterlijke inhoud en inhoud die racisme, fanatisme, haat, fysiek geweld of illegale handelingen kan bevorderen of ondersteunen.
- 9.4 Huurder vrijwaart verhuurder van alle schade en aanspraken van derden, die gebaseerd zijn op een illegaal internetgebruik door huurder en/of op een overtreding van de gebruiksvoorwaarden vervat in artikel 9.2 en 9.3; alsmede van alle kosten die verhuurder maakt als gevolg van de aanspraak op een (vermeende) inbreuk op de wet en de daarmee verband houdende kosten ter verdediging van een dergelijke aanspraak, zoals proces- en gerechtskosten en uitgaven. Huurder is verplicht verhuurder onverwijld in kennis te stellen zodra hij aanwijzingen heeft dat zijn internetgebruik heeft geleid of dreigt te leiden tot een overtreding van de wet of dat er sprake is of dreigt te zijn van een overtreding van de gebruiksvoorwaarden.

## INFORMATIEBLAD BIJ HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

U heeft een huurovereenkomst gesloten voor een woning. In de huurovereenkomst en de algemene bepalingen vindt u veel informatie over uw rechten en plichten, onder meer voor wat betreft de waarborgsom en servicekosten. Het is daarom verstandig deze documenten goed door te lezen. In dit informatieblad vindt u ook nog wat informatie.

### Gebruik conform bestemming

In de huurovereenkomst is opgenomen hoe u de woning moet gebruiken. U mag de woning niet op een andere manier - bijvoorbeeld voor bedrijfsmatige activiteiten- gebruiken. Als u dat wel doet, kan het zijn dat u een boete en/of (aanvullende) schadevergoeding moet betalen. Daarnaast kan de verhuurder eisen dat u de woning weer juist gaat gebruiken. De verhuurder kan ook eisen dat de huurovereenkomst wordt ontbonden (beëindigd) en/of dat u de woning ontruimt (verlaat). Het is dus belangrijk dat u de woning conform de bestemming gebruikt.

### Binnentreden zonder toestemming

In principe mag de verhuurder de woning alleen met uw toestemming betreden tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. De verhuurder mag de woning zonder uw toestemming betreden als:

- er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is;
- aan de woning dringende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- de verhuurder renovatiewerkzaamheden wil uitvoeren en de verhuurder u daartoe een voorstel heeft gedaan waarmee u heeft ingestemd of dat de rechter redelijk heeft bevonden;
- de verhuurder krachtens artikel 5:56 BW iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf;
- de verhuurder de woning wil laten bezichtigen door een koper of een nieuwe huurder als bedoeld in artikel 7:223 BW.

### Verskillende soorten huurovereenkomsten

Er bestaan verschillende soorten huurovereenkomsten voor woonruimte. Voor elke soort gelden eigen regels. Over de verschillende soorten huurovereenkomsten en regels kunt bijvoorbeeld informatie vinden op de volgende websites:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning>;
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-rechten-en-plichten-heb-ik-als-huurder>.

### Kleine herstellingen

Als huurder bent u verantwoordelijk voor de uitvoering van kleine herstellingen. Uit het Besluit kleine herstellingen blijkt welke werkzaamheden in elk geval als kleine herstellingen worden gezien. U vindt dit besluit via de volgende link: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014931/2003-08-01>. Andere werkzaamheden kunnen ook kleine herstellingen zijn als ze vrij eenvoudig kunnen worden uitgevoerd door een gemiddeld handige huurder, zonder dat die huurder daarvoor duur gereedschap moet aanschaffen of andere hoge kosten moet maken. De verhuurder is verantwoordelijk voor groot onderhoud.

### Gebreken

Als u meent dat er iets mis is met de woning, waardoor u niet het huurgenot heeft dat u mocht verwachten, kunt u de verhuurder vragen daar iets aan te doen. De contactgegevens van uw verhuurder en de eventuele beheerder vindt u in de huurovereenkomst. Als sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, moet uw verhuurder dat in principe herstellen. Dat ligt anders als herstel onmogelijk is of als daarvoor zulke hoge kosten gemaakt moeten worden, dat dat niet van de verhuurder gevegd kan worden.

### Huurcommissie of kantonrechter

Als u een geschil heeft met uw verhuurder waar u samen niet uit komt, kunt u het geschil voorleggen aan de huurcommissie of aan de kantonrechter. Een antwoord op de vraag wanneer u naar de huurcommissie kunt, kunt u vinden op de volgende website:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter>.

### Meldpunt gemeente

Ongewenst gedrag van uw verhuurder kunt u verder melden bij het meldpunt van de gemeente waarin de woning ligt. U vindt de actuele contactgegevens op [www.utrecht.nl/klachtverhuren](http://www.utrecht.nl/klachtverhuren).